

# Ankenævnet for Huseftersyn

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Formandens beretning</b>	<b>3</b>
<b>1. Generelt om Ankenævnet for Huseftersyn</b>	<b>5</b>
1.1. Ankenævnets historiske baggrund	
1.2. Ankenævnets medlemmer	
1.3. Sekretariatets ansatte	
1.4. Sekretariatets aktiviteter	
<b>2. Principiel dom fra Østre Landsret vedrørende fordeling af syns- og skønsomkostninger</b>	<b>7</b>
<b>3. Omkostninger afholdt til udarbejdelse af syns- og skønserklæring i retsligt regi</b>	<b>11</b>
<b>4. Oplysninger til ejerskifteforsikringen om bygningskonstruktioner</b>	<b>13</b>
<b>5. Praksis vedrørende stråtage</b>	<b>17</b>
<b>6. Funktionsafprøvning af installationer</b>	<b>23</b>
<b>7. Den bygnings sagkyndiges deltagelse i syn og skøn</b>	<b>25</b>
<b>8. Sager af særlig interesse</b>	<b>27</b>
<b>9. Statistik</b>	<b>29</b>
9.1 Efterlevelse	
9.2 Erstatningens størrelse	
9.3 Sagsbehandlingstiden	
9.4 Sammenligning mellem 2008 og 2009	
<b>Bilag:</b>	<b>33</b>
REGLER for Ankenævnet for Huseftersyns virke og ansvar for udenretlig bilæggelse af tvister	
Klageskema	



## Formandens beretning

Ankenævnets gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2009 ca. 4,5 måneder, hvilket er den korteste sagsbehandlingstid i nævnets historie. Den hidtil korteste sagsbehandlingstid på ca. 4,8 måneder var i 2005. Når henses til den sagsbehandlingsform, som nævnet anvender og karakteren af klagerne, vidner dette om stor effektivitet i klagesagsbehandlingen, og det er næppe realistisk at tro, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid kan gøres meget kortere.

Sagsbehandlingstiden har naturligvis også en vis sammenhæng med antallet af sager, som skal behandles. I 2008 modtog Ankenævnet 24 procent færre klager end i 2007, og denne nedadgående tendens er fortsat i 2009, hvor der har været et fald i antallet af klager på 30 procent i forhold til 2008. Som nævnt i årsberetningen for 2008 er der formentlig en sammenhæng mellem antallet af klager og antallet af hushandler, og det er derfor nærliggende at antage, at tendensen vil vende, når der igen bliver flere hushandler.

Efterlevelseshøjden, som de tre foregående år var på 88 procent, er i 2009 på 85 procent, hvilket stadig er en høj efterlevelseshøjde, og når henses til beregningsgrundlaget er afvigelsen ikke signifikant.

Årsberetningen indeholder også i år oplysninger og redegørelser vedrørende forhold, som har relevans i tilknytning til Ankenævnets arbejdsfelt, herunder oplysninger om nævnets praksis på forskellige områder, som det kan være nyttigt at kende for de, som befatter sig med huseftersyn og dermed beslægtede områder. F.eks. indeholder denne årsberetning et kapitel om praksis vedrørende stråtage.

Som nævnt i tidligere årsberetninger nedsatte Justitsministeriet i oktober 2006 et udvalg, der skal vurdere den gældende huseftersynsordning og komme med forslag til eventuelle ændringer i denne. Ankenævnets sekretariat har deltaget i udvalgets møder. Ved afgivelsen af årsberetningen for 2008 var det forventningen, at udvalget ville afgive sin betænkning i 2009, men dette skete ikke. Det er nu forventningen, at betænkningen vil foreligge inden sommerferien 2010, og den imødeses fortsat med interesse af Ankenævnet.

Da undertegnede er tiltrådt som formand for nævnet den 1. februar 2010, har jeg ikke direkte kendskab til Ankenævnets arbejde i 2009, men nævnets afgående formand landsdommer Mogens Kroman har tilkendegivet, at der også i denne beretning er god grund til at takke nævnets medlemmer og sekretariatet for deres engagement og store arbejdsindsats i 2009. Denne indsats er hovedårsagen til, at den korte sagsbehandlingstid er fortsat, og at nævnets møder er forløbet i en god og konstruktiv atmosfære. Også i 2009 har sekretariatet på kompetent måde forberedt og sammenfattet ofte komplicerede sager for nævnets medlemmer, hvilket har været en uvurderlig hjælp for medlemmerne. Jeg har naturligvis med stor tilfredshed noteret mig denne tilkendegivelse, og jeg ser fortrøstningsfuldt frem til et godt og konstruktivt samarbejde.

Til sidst kan det nævnes, at denne årsberetning vil være den sidste, som udkommer på papir. Årsberetningen for 2010 vil således alene blive offentliggjort på nævnets hjemmeside, senest den 1. april 2011.



Norman E. Cleaver  
Formand



# 1. Generelt om Ankenævnet for Huseftersyn

## 1.1. Ankenævnets historiske baggrund

Ankenævnet for Huseftersyn blev i 2000 oprettet i medfør af den daværende § 12 i Lov om Forbrugerklagenævnet.

Den 13. september 2000 godkendte Forbrugerklagenævnet Ankenævnet for Huseftersyns oprindelige vedtægter. Godkendelsen udløb den 30. september 2004 efter at have været forlænget af Økonomi- og Erhvervsministeren siden den oprindelige udløbsdato, den 31. december 2003.

I henhold til den gældende Lov om forbrugerklager § 5 kan Økonomi- og Erhvervsministeren godkende oprettelsen af og vedtægterne for private klage- og ankenævn, som omfatter bestemte brancher eller andre afgrænsede områder.

Lov om forbrugerklager har efterfølgende i en periode været lagt over til Ministeren for Familie- og Forbrugeranliggender, der den 1. oktober 2004 godkendte nye regler og vedtægter for Ankenævnet for Huseftersyn. Godkendelsen er af Økonomi- og Erhvervsministeren løbende forlænget, senest til 1. marts 2010.

Ankenævnet for Huseftersyn er oprettet for at give forbrugere, der ønsker at klage over en tilstandsrapport, mulighed for at få prøvet deres sag hurtigere og billigere, end det tidligere har kunnet ske ved domstolene.

Ankenævnets regelgrundlag består af såvel Regler for Ankenævnet for Huseftersyns virke og ansvar for udenretlig bilæggelse af tvister samt Vedtægter for Foreningen Ankenævnet for Huseftersyn.

## 1.2. Ankenævnets medlemmer

Ankenævnets formand og medlemmer er:

### Formand

Landsdommer Mogens Kroman (Til ultimo december 2009)

Landsdommer Norman E. Cleaver (Fra 1. februar 2010)

### Medlemmer

#### Udpeget af Forbrugerrådet

Cand. jur. Tina Dhanda

#### Alternerende med

Ingeniør Helen Amundsen

#### Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening

Cand. polit. Allan Malskær

#### Udpeget af de bygningssagkyndiges organisationer

Arkitekt Finn Zeuthen (Til ultimo september 2009)

Arkitekt Jørgen Thomsen (Fra 1. oktober 2009)

Udpeget af Forsikring og Pension

Cand. jur. Lis Sonne Mogensen

Ankenævnets suppleanter:

Udpeget af Forbrugerrådet

Ankenævnsmedarbejder Regitze Buchwaldt

Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening

Sekretariatschef Jørn Bitsch

Udpeget af de bygningsagkyndiges organisationer

Arkitekt Michael Madsen

Udpeget af Forsikring og Pension

Cand. jur. Nina Brinch

### **1.3. Sekretariatets ansatte**

Sekretariatschef, cand. jur. Lene Holten Petersen

Juridisk konsulent, cand. jur. Michael Roland L. Nielsen

Cand. jur. Torben Dyring Kledal (Fra 1. august 2009)

Juridisk konsulent, cand. jur. Helle Birch Nielsen (Til ultimo juli 2009)

Sekretær Hanne Sattrup (Fra 1. maj 2009)

Sekretær Liselotte Lundberg (Til ultimo marts 2009)

Student Malte Ystrøm Madsen (Til ultimo september 2009)

Student Mads Ole Holstein Sander (Fra 1. september 2009)

### **1.4. Sekretariatets aktiviteter**

Sekretariatet varetager blandt andet telefonisk rådgivning, den indledende sagsbehandling samt udfærdigelse af indstillinger og udkast til afgørelser i sagerne.

Ankenævnets sekretariat har haft øvrige aktiviteter i form af:

- Deltagelse i Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen som observatør/sagkyndig bistand
- Erfa-gruppemøder med de andre interessenter i ordningen
- Undervisning
- Efteruddannelse
- Arbejde med nye regler/vedtægter

## 2. Principiel dom fra Østre Landsret vedrørende fordeling af syns- og skønsomkostninger

I Ankenævnet for Huseftersyns regler (Godkendt 30. september 2004 af den daværende minister for Familie- og Forbrugeranliggender) er i § 15, stk. 3 anført: *"Nævnet kan beslutte, at de bygnings-sagkyndige efter anden aftale, skal betale omkostninger, som er forbundet med behandlingen af den konkrete sag, herunder for udgifter til syn og skøn."*

Ankenævnet opererer med en mindstegrænse, hvorefter der ikke pålægges den bygnings-sagkyndige erstatningspligt, hvis et forhold koster under 5.000 - 8.000 kr. at udbedre. Mindstegrænsen er omtalt i et notat offentliggjort på nævnets hjemmeside og i årsberetningerne samt omtalt i årsberetningen 2000/2001, kap 6.

Ankenævnet omtaler i årsberetningen for 2003, kap. 5: *"Når Ankenævnet pålægger den bygnings-sagkyndige syns- og skønsomkostninger i sager, hvor mindstegrænsen har fundet anvendelse."*

Endvidere er principperne for fordeling af syns- og skønsomkostningerne omtalt i årsberetningen for 2004, kap. 2.3.

Ankenævnet har senest i årsberetningen for 2005 offentliggjort: *"Notat om fordeling af omkostninger til syn og skøn i sager ved Ankenævnet for Huseftersyn"* (vedtaget på Ankenævnet for Huseftersyns møde den 3. november 2004, opdateret 22. februar 2006), som har dannet grundlag for nævnets afgørelser frem til nedenfor nævnte dom fra Østre Landsret af 27. marts 2009. Notatet var ligeledes tilgængeligt på nævnets hjemmeside.

I 2006 og 2008 afgjorde nævnet de tre sager, der lå til grund for en senere sag ved Østre Landsret (23. afd. B-2097-08).

Det drejer sig om j.nr. 6104, 6106 og 7227

I **j.nr. 6104** afgjorde nævnet: *"Indklagede har ikke pådraget sig erstatningspligt som følge af udarbejdelsen af tilstandsrapporten af 18. august 2005. Udgifter til syns- og skønserklæringen på 10.231,38 kr. betales af indklagede til Ankenævnet inden 30 dage."* I begrundelsen anførte nævnet bl.a.: *"Da der imidlertid har været fejl i tilstandsrapporten vedrørende klagepunkterne 2, 4, og 6 som har givet klager rimelig anledning til at rejse klagesagen, finder nævnet – uanset at disse fejl falder under nævnets mindstegrænse – at fejlene får betydning ved fordeling af sagens omkostninger, hvorfor indklagede skal betale udgifter til syn og skøn med 10.231,38 kr."*

I **j.nr. 6106** afgjorde nævnet: *"Indklagede har ikke pådraget sig erstatningspligt som følge af udarbejdelsen af tilstandsrapporten af 24. oktober 2005. Udgifter til syns- og skønserklæringen på 9.367,25 kr. betales af indklagede til Ankenævnet inden 30 dage."* I begrundelsen anførte nævnet bl.a.: *"Da der, jf. ovenstående har været fejl i tilstandsrapporten, som har givet klager rimelig anledning til at rejse klagesagen, finder nævnet - uanset at denne fejl falder under nævnets mindstegrænse – at fejlen får betydning ved fordeling af sagens omkostninger, hvorfor indklagede skal betale udgifter til syn og skøn med 9.367,25 kr."*

I **j.nr. 7227** afgjorde nævnet: *"Indklagede har ikke pådraget sig erstatningspligt som følge af udarbejdelsen af tilstandsrapporten af 20. oktober 2006. Udgifter til syns- og skønserklæringen på 10.580,18 kr. betales af indklagede til Ankenævnet inden 30 dage."* I begrundelsen anførte nævnet bl.a.: *"Da der imidlertid har været fejl i tilstandsrapporten vedrørende disse forhold som har givet klager en rimelig grund til at rejse klagen, finder nævnet –*



*uanset at forholdene falder under mindstegrænsen – at fejlene får betydning ved fordeling af sagens omkostninger. Indklagede skal derfor betale skønsomkostningerne på 10.580,18 kr.”*

I alle tre sager afviste indklagede/dennes firma at betale udgifterne til syn og skøn.

Ankenævnet anlagde sag mod den bygnings-sagkyndiges firma i sommeren 2008 med påstand om, at firmaet skulle betale syns- og skønsomkostningerne.

Sagen ved Østre Landsret drejede sig om, hvorvidt Ankenævnet havde hjemmel til at pålægge en bygnings-sagkyndig at betale omkostningerne til syn og skøn i klagesager, hvor Ankenævnet ikke havde pålagt den bygnings-sagkyndige at betale erstatning til klageren, og i givet fald om Ankenævnet havde truffet en korrekt omkostningsafgørelse i tre konkrete sager.

Landsretten anførte i sin begrundelse bl.a.:

*”Efter § 5, stk. 2, i lov om forbrugerklager kan et privat klage- eller ankenævn kun godkendes, hvis nævnets vedtægter blandt andet indeholder bestemmelser om betaling af omkostninger. Efter lovens § 17, stk. 3, kan økonomi- og erhvervsministeren fastsætte regler om, at en erhvervsdrivende skal betale et beløb til et godkendt, privat klage- eller ankenævn for nævnets udgifter til en sags behandling ved nævnet, hvis forbrugeren får medhold i sin klage, eller hvis sagen forliges. Således som sagen er forelagt, har landsretten ikke anledning til at tage stilling til, om en erhvervsdrivende, der er indklaget for et godkendt privat klage- eller ankenævn, kun kan pålægges at betale nævnets udgifter til behandling af sagen i overensstemmelse med lovens § 17, stk. 3, og udfyldende regler herom fastsat i vedtægterne, eller om der er adgang til ved aftale at udvide eller fravige sådanne regler m.v., således som det er forudsat i § 15, stk. 3., i vedtægterne (”reglerne”) for Ankenævnet for Huseftersyn ved henvisningen til ”anden aftale”.*

Landsretten fandt imidlertid, at de organisationer, der står bag ankenævnet, ved at tilslutte sig sekretariatschefens e-mail af 10. september 2004 - hvori der lægges op til, ”at bestemmelserne om omkostningsfastsættelsen tages helt ud af reglerne og fastsættes administrativt” - herved ikke havde indgået en ”anden aftale”, hvorved de havde bemyndiget Ankenævnet til med bindende virkning for organisationerne og deres medlemmer at fastsætte principperne for fordeling af omkostninger til syn og skøn.

Landsretten anførte endvidere, at det heller ikke kunne lægges til grund, at de bygnings-sagkyndiges organisationer ved i fællesskab at udpege Finn Zeuthen som deres repræsentant i Ankenævnet havde givet ham bemyndigelse til at indgå en sådan ”anden aftale” ved på et møde i Ankenævnet at godkende notatet af 3. november 2004.

Landsretten fandt ikke grundlag for at fastslå, at de bygnings-sagkyndiges firma havde accepteret de principper for fordeling af omkostninger til syn og skøn, som fremgår af nævnets notat af 3. november 2004, da det var ubestridt, at de bygnings-sagkyndiges firma havde afvist at betale nævnets udgifter til syn og skøn i de sager, hvor Ankenævnet ikke havde pålagt den bygnings-sagkyndige at betale erstatning til forbrugeren, og Landsretten fandt derfor ikke grundlag for at fastslå, at de bygnings-sagkyndiges firma havde accepteret de principper for fordeling af omkostninger til syn og skøn, som fremgår af nævnets ovennævnte notat. De bygnings-sagkyndiges firma blev derfor frifundet

Nævnet offentliggjorde efter dommen følgende på bl.a. nævnets hjemmeside:

*"Orientering fra Ankenævnet for Huseftersyn til de bygningssagkyndige*

*Som konsekvens af dom afsagt af Østre Landsret 27. marts 2009 (23. afd. B-2097-08) skal Ankenævnet meddele følgende: De bygningssagkyndige, der er blevet pålagt at betale omkostninger til syn og skøn, uanset at de under henvisning til Ankenævnets mindsteværdigrænse ikke er fundet erstatningspligtige, kan rette henvendelse til Ankenævnets sekretariat med krav om tilbagebetaling af beløbet. Opmærksomheden henledes på, at der skal være tale om sager, der er afgjort efter Ankenævnets regler, der trådte i kraft 1. oktober 2004. Ved henvendelsen til Ankenævnet skal den bygningssagkyndige oplyse j. nr., vedlægge dokumentation for indbetalingen, samt oplyse hvornår denne er foretaget. Nævnet vil da tage stilling til om der er tale om en sag, hvor der kan ske tilbagebetaling. Nævnet gør opmærksom på, at den bygningssagkyndige selv er ansvarlig for indberetning vedrørende moms, der måtte være afløftet i forbindelse med betalingen.*

*Ovenstående er ligeledes gældende for forsikringselskaber, der måtte have indbetalt beløbet på vegne af den bygningssagkyndige.*

*13. maj 2009"*

Ved udgangen af 2009 har nævnet tilbagebetalt i alt 154.327,99 kr.

I forbindelse med det arbejde, der har pågået i løbet af 2009 med at uarbejde nye regler for Ankenævnet, er lagt stor vægt på at skabe størst mulig klarhed over, hvorledes omkostningerne til syn og skøn skal fordeles mellem parterne fremover. Alle organisationer bag Ankenævnet er nået til enighed om en formulering af reglerne. De nye regler er godkendt pr. 1. marts 2010 af Økonomi- og Erhvervsministeren. Omkostningsfordelingen i sagerne er omtalt i de nye reglers § 14. Reglerne kan ses på nævnets hjemmeside. Ankenævnet vil følge den praksis, der udvikler sig efter de nye regler tæt, og forventer at følge op herpå i fremtidige årsberetninger.



### 3. Omkostninger afholdt til udarbejdelse af syns- og skønserklæring i retsligt regi

Ankenævnet har i årsberetningen fra 2002, kapitel 8, behandlet emnet: *"Syn og skøn ved Ankenævnet for Huseftersyn og domstolene"* og i årsberetningen fra 2004, kapitel 4, behandlet emnet: *"Skønserklæring fra Ankenævnet i forhold til skønserklæring i forbindelse med retssag."*

De kriterier som Ankenævnet tillægger vægt ved vurderingen af, om en skønserklæring udarbejdet i retsligt regi kan lægges til grund for behandling af en sag ved Ankenævnet, følger af kapitel 4 i årsberetningen fra 2004.

Ankenævnet har ikke hjemmel i Regler for Ankenævn for Huseftersyn til at tilkende sagens parter omkostninger til advokatbistand i forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet, jf. reglerne og årsberetningen fra 2000-2001, kapitel 5, under overskriften: *"Advokaters medvirken i Ankenævnets sager."*

Efter nævnets praksis bliver den bygnings sagkyndige pålagt at betale syns- og skønsmkostninger, hvis den bygnings sagkyndige bliver pålagt erstatningsansvar.

I årsberetningen fra 2005, kapitel 5, under overskriften: *"Afgjorte sager i 2005 af særlig interesse"* er omtalt en sag fra Ankenævnet - **j.nr. 5036** - hvori Ankenævnet tog stilling til omkostningsfordelingen i relation til den retslige skønserklæring, som var lagt til grund for sagens behandling. Klager fik medhold i sagen, og den indklagede bygnings sagkyndige blev pålagt at betale omkostningerne til den retslige skønserklæring med et beløb, som ikke fandtes at kunne overstige det beløb, som den bygnings sagkyndige maksimalt kunne være pålagt, såfremt skønserklæringen var udarbejdet i Ankenævnets regi. Den bygnings sagkyndige blev således pålagt at betale 9.500,00 kr. i omkostninger til klager og ikke 12.493,75 kr., som klager havde afholdt til den retslige skønserklæring.

Ankenævnet har i to sager i 2009 - **j.nr. 9011** og **j.nr. 9035** - hvor der ligeledes lå retslige skønserklæringer til grund for afgørelserne - truffet beslutning vedrørende fordeling af omkostningerne, som afviger fra ovennævnte praksis.

I j.nr. 9011 fandt nævnet at kunne lægge den retslige skønserklæring til grund med følgende begrundelse: *"Det bemærkes indledningsvis, at Ankenævnet finder at kunne træffe afgørelse i nærværende sag uden indhentelse af syns- og skønserklæring i Ankenævnets regi. Der henvises til, at der i sagen foreligger syns- og skønserklæringer af 24.09.07 samt supplement af 03.04.08, 02.07.08 og 26.09.08 udarbejdet efter Retsplejelovens regler af en beskikket bygnings sagkyndig, der ligeledes fungerer som syns- og skønsmænd for Ankenævnet. Den indklagede bygnings sagkyndige har accepteret, at den udarbejdede skønserklæring kan anvendes til behandling af sagen."*

Klager/sagsøger havde fået retshjælpsdækning i relation til retssagen og havde efter det oplyste alene afholdt et beløb på 2.500,00 kr. i omkostninger svarende til selvriskoen på retshjælpsforsikringen.

Vedrørende omkostningsfordeling anførte Ankenævnet følgende: *"Da der er tale om en afgørelse på grundlag af et indenretligt syn og skøn, finder Ankenævnet ikke grundlag for at pålægge den bygnings sagkyndige at betale udgifter til syn og skøn afholdt af klager, jf. reglernes § 15 stk. 3, jf. § 10."*

I **j.nr. 9035** fandt Ankenævnet ligeledes, at den retslige skønserklæring kunne lægges til grund

for afgørelsen. Den indklagede bygnings-sagkyndiges arbejdsgiver var medindstævnet i retssagen og en repræsentant for firmaet samt firmaets/den bygnings-sagkyndiges advokat deltog i den retslige syns- og skønsforretning. I sagen forelå skønserklæring af 11. september 2008 og et supplement til denne af 11. november 2008 begge udarbejdet af en beskikket bygnings-sagkyndig, der tillige fungerer som skønsmand for Ankenævnet. Såvel den indklagede bygnings-sagkyndiges advokat som klagers advokat indvilligede i, at de retslige skønserklæringer kunne lægges til grund for Ankenævnets behandling af sagen.

Efter det oplyste havde klager afholdt 10.302,75 kr. i omkostninger til det retslige syn og skøn.

Klager fik medhold i sagen ved Ankenævnet og blev tilkendt 15.000,00 kr. i erstatning. Vedrørende omkostningerne til det retslige syn og skøn fastslog Ankenævnet i overensstemmelse med afgørelsen i **j.nr. 9011**: *"Da der er tale om en afgørelse på grundlag af et indenretligt syn og skøn, finder Ankenævnet ikke grundlag for at pålægge den bygnings-sagkyndige at betale udgifter til syn og skøn afholdt af klager, jf. reglernes § 15 stk. 3, jf. § 10."*

## 4. Oplysninger til ejerskifteforsikringen om bygningskonstruktioner

Tilstandsrapporten indeholder udover selve gennemgangen af ejendommen også oplysninger til ejerskifteforsikringsselskabet. I tilstandsrapporten, skal der under *"Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikringen"*, gives oplysninger til ejerskifteforsikringen, om, hvilke materialer, der er anvendt til bygningerne på ejendommen.

Af håndbogen for beskikkede bygningsagkyndige fremgår følgende om den bygningsagkyndiges oplysninger til ejerskifteforsikringen:

*"I dette afsnit registreres materialer og kommentarer til de enkelte bygningsdele. Der er frihed i udformning af kommentarerne, men de skal være entydige og klart redegøre for de observationer, som er gjort under bygningsgennemgangen.*

*Da gennemgangen er visuel, er oplysningerne om de anvendte bygningsmaterialer baseret på et skøn ud fra de givne grundlag og oplysninger på stedet. Den beskikkede bygningsagkyndige kan ikke drages til ansvar for oplysninger, som kræver en undersøgelse, der ikke er omfattet af ordningen, eksempelvis byggematerialer bag pudsede facader, isoleringsmaterialer, isoleringstykkelser, materialer i bagmur der er skjult og gulvkonstruktioner, der ikke visuelt er definerbare."*

Videre fremgår det af selve tilstandsrapporten:

*"Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning."*

Ankenævnet har haft flere sager, hvor der var klaget over, at oplysningerne om bygningskonstruktionerne til ejerskifteforsikringsselskabet ikke var i overensstemmelse med bygningens faktiske forhold.

I **j. nr. 6131** var der klaget over, at der ikke var det rigtige fald på badeværelsesgulvet. Klager mente, at den bygningsagkyndige havde begået en fejl ved i afsnittet *"Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikringen"* at notere, at gulvet havde hældning imod afløbet.

Ankenævnet fandt, at der ikke var tale om nærliggende risiko for en skade, og den bygningsagkyndige var derfor på denne baggrund ikke erstatningsansvarlig. Selvom den bygningsagkyndige havde givet forkerte oplysninger under afsnittet *"Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikringen"*, kunne dette ikke føre til, at den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig.

I **j. nr. 6185** var der klaget over, at der under oplysninger om bygningskonstruktioner var oplyst, at der var gulvvarme på gæstetoilet og i bryggers. Klager krævede at få omkostningerne til etablering af gulvvarme på gæstetoilet og i bryggers.

Ankenævnet fandt det ikke nødvendigt i denne sag at udmelde syn og skøn, men traf afgørelse på baggrund af det af parterne indsendte materiale. Ankenævnet fandt, at der ikke var tale om en skade, selvom det i afsnittet om bygningskonstruktioner til ejerskifteforsikringsselskabet var oplyst, at der var gulvvarme. Den bygningsagkyndige var derfor ikke erstatningsansvarlig.

I **j.nr. 8086** (dissens) var der klaget over, at oplysningerne om bygningskonstruktioner ikke var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, som var udarbejdet i forbindelse med klagers køb af

ejendommen. Det fremgik imidlertid af en tilstandsrapport, udarbejdet ca. 2½ år tidligere, at formuren var muret og bagmuren var udmuret bindingsværk.

Flertallet i Ankenævnet fandt, at den bygnings-sagkyndige ved sin gennemgang af ejendommen visuelt kunne konstatere, at der var bindingsværkskonstruktion i gavlmuren. Dette sammenholdt med oplysningerne i den tidligere udarbejdede tilstandsrapport medførte, at den bygnings-sagkyndige ifølge et flertal i Ankenævnet havde begået en ansvarspådragende fejl.

Et mindretal i Ankenævnet fandt, at oplysningerne om bygningskonstruktionerne, alene er til brug for ejerskifteforsikringen, og at klager derfor ikke kan støtte ret på disse oplysninger. Endvidere mente et mindretal ikke, at formålet med huseftersynsordningen var, at den bygnings-sagkyndige skulle gennemgå ejendommen minutløst.

Der blev truffet afgørelse efter stemmeflertallet, og den bygnings-sagkyndige blev kendt erstatningsansvarlig, men samtidig fandt nævnet, at fastsættelse af erstatningsbeløbet var af en så vanskelig karakter, at nævnet ikke havde mulighed for at træffe afgørelse herom, hvorfor sagen blev afvist.

I **j.nr. 8206** var der bl.a. klaget over, at oplysningerne om ejendommens konstruktion til ejerskifteforsikringen ikke var i overensstemmelse med de faktiske forhold. I tilstandsrapporten under oplysningerne til ejerskifteforsikringen, fremgik det, at formuren var udført som murværk med puds. Klager mente, at det burde have været synligt for den bygnings-sagkyndige, at der var tale om et bindingsværkshus.

Ankenævnet bemærkede indledningsvis, at oplysninger om bygningskonstruktioner i tilstandsrapporten alene er beregnet til brug for ejerskifteforsikringen. Videre fandt Ankenævnet det ikke var godtgjort, at den bygnings-sagkyndige ud fra en visuel besigtigelse kunne konstatere, at der var tale om et bindingsværkshus. Den bygnings-sagkyndige var derfor ikke erstatningsansvarlig.

Retten i Esbjerg afsagde den 9. oktober 2009 dom nr. BS 16-493/2008 vedrørende spørgsmålet om den bygnings-sagkyndiges ansvar i forbindelse med oplysninger om bygningskonstruktioner til ejerskifteforsikringen i tilstandsrapporten.

I sagen fra Esbjerg, **j.nr. 7103**, havde klager købt en ejendom, hvoraf det af oplysningerne til ejerskifteforsikringen fremgik, at yder- og indervægge var udført som massivt murværk. Klager mente, at den bygnings-sagkyndige burde have opdaget, at huset ikke var udført med massive murstensvægge, men derimod var et træhus med pudsede ydervægge.

Klager gjorde bl.a. gældende, at en anden bygnings-sagkyndig fra samme firma i 1997 havde oplyst, at ydervæggene blandt andet var opført i træ, der var blevet pudset udvendig. Endvidere mente klager, at den bygnings-sagkyndige ved foretagelse af en simpel bankeprøve kunne have opdaget, at væggene ikke var lavet af mursten, men af træ.

Ankenævnet fandt, at det ikke var muligt ved en visuel besigtigelse at konstatere, hvilke materialer yder- og indervægge er lavet af. Videre fandt Ankenævnet, at oplysningerne i tilstandsrapporten til ejerskifteforsikringen ikke var eller kunne opfattes som en garanti, hvilket også fremgik af indledningen til det pågældende afsnit i tilstandsrapporten. Den bygnings-sagkyndige var derfor ikke erstatningsansvarlig.

Klager anlagde herefter sag imod den bygnings-sagkyndige med påstand om, at den bygnings-sagkyndige skulle betale 130.625,00 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente.

Retten i Esbjerg frifandt den bygningsagkyndige. I sin begrundelse for frifindelsen af den bygningsagkyndige anfører retten blandt andet:

*”Det er med henvisning til X skønserklæring rettens opfattelse, at konstruktionsforhold - dvs. det faktum, at ejendommens ydervægge blandt andet bestod af pudsede trævægge – ikke skulle omtales i tilstandsrapporten som en skade.”*

Det fremgår videre af sagen, at parterne var enige om, at den bygningsagkyndiges oplysninger om ydervæggene, og hvilket materiale de var lavet af i oplysninger til ejerskifteforsikringen, ikke var korrekt.

Retten frifandt den bygningsagkyndige for afgivelse af ukorrekte oplysninger til ejerskifteforsikringen med følgende begrundelse:

*”Det er under overskriften Bygningskonstruktioner anført, at oplysningerne i afsnittet er beregnet til forsikringssekskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring, og at oplysningerne ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialevalg eller konstruktionsudformning.*

*Retten finder herefter ikke, at sagsøgte ukorrekte oplysninger overfor forsikringssekskaberne medfører, at sagsøgte er erstatningsansvarlig overfor sagsøgeren.”*

Det skal bemærkes, at sagen ikke er endelig afgjort endnu, idet den er anket til Vestre Landsret.

Praksis i Ankenævnet er, således på baggrund af ovenstående gennemgang, at oplysninger om bygningskonstruktionerne til ejerskifteforsikringen ikke er en garanti, men alene af oplysende karakter. Såfremt det er muligt for den bygningsagkyndige ved en visuel besigtigelse at konstatere bygningens rigtige konstruktioner, skal han oplyse om dette i afsnittet om bygningskonstruktionerne i tilstandsrapporten. Såfremt den bygningsagkyndige ikke afgiver rigtige oplysninger om bygningskonstruktionerne, kan han under forudsætning af, at der er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade, og hvis forholdet er visuelt konstaterbart, ifalde et erstatningsansvar.





## 5. Tagkonstruktion - stråtage

Ankenævnet har siden oprettelsen i 2000 behandlet en del klager over tilstandsrapporters beskrivelse/manglende beskrivelse af stråtag. En gennemgang af disse følger nedenfor.

Klager vedrørende tagkonstruktionen/tagbelægningen/skorsten er fortsat den hyppigst forekommende klageårsag i Ankenævnet for Huseftersyn. I 2009 var der klaget over tagkonstruktionen/tagbelægningen/skorsten i 57 % af de behandlede klager, jf. statistikafsnittet i årsberetningen. Dog udgør klager over stråtag alene en lille del af disse sager.

I årsberetningen 2003, kapitel 3, og årsberetningen 2000/2001, kapitel 9, er praksis vedrørende nedslidte tage behandlet.

### 1. Regler for oplægning af stråtage

Bygningsreglementet 2008 [BR08] indeholder alene generelle regler vedrørende tage og tagkonstruktioner og ikke specifikke regler vedrørende udførelse af stråtage.

I Dansk Tækkemandslags tækkevejledning for stråtag, senest revideret januar 2009, findes regler for korrekt oplægning af stråtag. Vejledningen er en samlet fremstilling af tækkefagets erfaringer og tradition gennem tiden, og den er bindende for medlemmerne af Dansk Tækkemandslaug.

### 2. Håndbogen - hvad skal den bygningsagkyndige konstatere

#### 2.1 Bekendtgørelsen

De overordnede regler for gennemførelse af huseftersynet fremgår af § 14-18 i Bekendtgørelse om huseftersynsordningen nr. 1290 af 14. december 2009. § 14 har følgende ordlyd:

*Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.*

I § 16 er der givet eksempler på forhold, som falder uden for bygningsgennemgangen. Følgende fremgår af nr. 6: *"påpejning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder."*

#### 2.2 Håndbogen

I Håndbogen for beskikkede bygningsagkyndige [Håndbogen], kapitel 3, afsnit 5.02, er skadesbegrebet defineret og i afsnit 7.08 er følgende anført vedrørende besigtigelse af tagkonstruktionen: *"Det skal slås fast, at det er skader eller risiko for skader, som registreres, og ikke en vurdering af diverse bygningskonstruktioner m.m., der indgår i ejendommen."* I samme afsnit er givet en række eksempler på forhold som den bygningsagkyndige bør være særlig opmærksom på ved sin gennemgang af tagkonstruktionen.

Det bemærkes, at Håndbogen i kapitel 3 som eksempel på en kritisk K3 skade blandt andet nævner følgende: *"nedbrydninger eller deformationer af tagbelægning."* og *"utætte tagflader, inddækninger og samlinger."*

Kapitel 5 i Håndbogen, den såkaldte ståbi, indeholder skadeseksempler vedrørende flere forskellige typer af tagbelægning dog ikke vedrørende stråtage.

### 3. Ankenævnets praksis

#### Ansvar - forholdet nævnt i tilstandsrapport med karakteren K2

**J.nr. 9089:** Den bygnings sagkyndige blev pålagt ansvar. Der var givet en K2'er i tilstandsrapporten for forholdet med følgende ordlyd: *"8.1: Tagbelægning/rygning K2 Stråtaget mod nord er lettere slidt. På tagfladen er en del mosbegrøning. Note: restlevetid på nordsiden kan være begrænset til under 10 år."* Følgende fremgik af nævnets begrundelse: *"Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Nævnet finder, at tagdækningen er forkert beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2. Den bygnings sagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til skønsmæssigt 20.000 kr. efter fradrag for forbedringer og under hensyn til, at klager har fået en vis advarsel om tagets tilstand ved de oplysninger, der er givet i rapporten."*

#### Ansvar - forholdet nævnt i tilstandsrapport med karakteren K1

**J.nr. 5148:** Følgende var anført i tilstandsrapporten: *"8.1 Tagbelægning K1 Alle tagflader er mos-begroede i varierende omfang. Øst og vestvendte tagflader er slidte i overfladen."* Nævnet kom frem til følgende: *"Indledningsvis bemærkes, at Ankenævnet alene kan tage stilling til klager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Ankenævnet kan derfor ikke tage stilling til indholdet af xx Sundhedsattest. Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Ankenævnet finder, at stråtag på vinkelbygningen - øst- og vestlig tagflade - var nedslidt, idet det bemærkes, at stråtaget særlig mod vest var utæt (ujævnt og huller). Nævnet finder ikke, at dette forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Indklagede er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes svarende til klagers selvrisiko til 11.000 kr. Såfremt ejerskifteforsikringen får medhold i et regreskrav mod indklagede, og ejerskifteforsikringen har medtaget klagers selvrisikokrav, vil indklagede i forhold til klageren opnå krav på tilbagebetaling af selvrisikobeløbet på 11.000 kr..."*

**J.nr. 5045:** *"Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Nævnet finder, at stråtagets tilstand på den sydvest vendte tagflade burde være beskrevet med karakteren K3, idet der er nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade. Indklagede er derfor erstatningsansvarlig. Stråtaget er i rapporten givet karakteren K1 og beskrivelsen: "Der er mos på tagflade mod nord. Mod syd er stråtaget generelt ringere end mod nord og der er stedvis lunke." Note: "Stråtaget skal løbende vedligeholdes". Ankenævnet finder, at erstatningen skal fastsættes under henvisning til, at klager med ovennævnte har fået en vis advarsel om tagets tilstand. Erstatningen fastsættes herefter skønsmæssigt efter fradrag for forbedringer til 15.000 kr."*

**J.nr. 4166:** *"Indledningsvis bemærkes, at Ankenævnet alene kan tage stilling til klager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Ankenævnet kan således ikke tage stilling til det foreliggende "Real Mægler tillæg". Det skal dog bemærkes, at den bygnings sagkyndiges oplysninger i et tillæg kan have betydning ved vurderingen af de oplysninger, der er givet i tilstandsrapporten. Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Nævnet finder herefter, at indklagedes beskrivelse af tagbelægningens tilstand*

med karakteren K1 for "8.1, Tagbelægning/rygning, K1, Der kan enkelte steder måles fugt i lægter, og der ses enkelte steder nedbrudte/forstærkede lægter. Der ses borebilleangreb i spær og lægter, en del af dem aktive. Note 2: Fugt er ikke alarmerende da det samtidig ventileres godt væk pga. stråtaget. Tagrum forekommer i øvrigt tørt. Borebilleangreb vurderes ikke at have svækket konstruktionen på nuværende tidspunkt og ses ikke i større omfang end det må forventes ud fra konstruktion og alder. Der må påregnes løbende vedligehold af stråtag." ikke har været tilstrækkelig, men burde have været angivet med karakteren "K3". Dette gælder også for så vidt angår klagens pkt. 2. Indklagede er derfor erstatningsansvarlig. Den samlede erstatning fastsættes skønsmæssigt og under hensyn til, at der er givet en vis advarsel vedrørende taget, og at der er fradrag for forbedringer, til 29.700 kr."

**J.nr. 4096:** "For så vidt angår klagens punkt 1 vedrørende nedslidt og utæt stråtag, finder nævnet, at beskrivelsen af stråtaget med karakteren K1 samt bemærkningen om at stråtaget er lidt slidt, ikke er tilstrækkelig. Det nedslidte stråtag giver nærliggende risiko for skade på bygningsdelen samt andre bygningsdele, og karakteren burde derfor have været K3. Nævnet finder, at indklagede har handlet ansvarspådragende vedrørende beskrivelsen af stråtaget. Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen har givet et dækningstilsagn på 20% af udbedringsprisen, under henvisning til, at der skal ske fradrag i erstatningen på 80% for slid og ælde. Endvidere bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke har foretaget fradrag for selvrisko på 10.000,00 kr. i erstatningen. Erstatningen fastsættes herefter skønsmæssigt til 50.437,00 kr. under henvisning til at nævnet finder, at der ikke skal ske fradrag for forbedring i de af skønsmanden anførte beløb til aftagning af gammelt tag samt mindre tømrer- og murerarbejder."

**J.nr. 3091 (dissens):** Følgende fremgik af tilstandsrapporten: "8.1 Tagbelægning/rygning K1 Tag-dækning er stråtag som fremtræder med varieret nedslidning/tykkelse. Note 5: På nordside og på østside ved skorsten må forventes en snarlig reparation". Nævnet kom frem til følgende resultat: "Indledningsvis bemærkes, at den omhandlede note naturligt må læses således, at en køber må være forberedt på, at hele tagets nordside står foran en snarlig reparation. Tre medlemmer (Brydensholt, Kåre Emtoft og Allan Malskær) bemærker, at vi finder at skaderne i stråtaget er af en sådan karakter, at karakteristikken: "8.1 Tagbelægning/rygning, K1, Tagdækningen er stråtag som fremtræder med varieret nedslidning/tykkelse" er klart utilstrækkeligt, og at anvendelsen af karakteren "K1" i det foreliggende tilfælde er så misvisende i forhold til en ikke-sagkyndig køber, at den retvisende note ikke kan fritage indklagede for ansvar. Under henvisning til skønserklæringens oplysning om udbedringsudgift og forbedring samt den omstændighed at klager i en vis grad gennem tilstandsrapporten var forberedt på udgifter til taget fastsættes erstatningen skønsmæssigt til kr. 20.000. På baggrund af ovenstående pålægges indklagede at betale skønsomkostningerne, kr. 8.994,50 inkl. moms. To medlemmer (Finn Zeuthen og Henrik Nielsen) udtaler: Vi finder, at karakteren "K1" ikke er tilstrækkeligt dækkende for tagets tilstand, men sammenholdt med beskrivelsen i noten findes indklagede ikke at kunne pålægges et erstatningsansvar. Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet."

#### **Ansvar – forholdet ikke omtalt i tilstandsrapporten**

**J.nr. 9112 (dissens):** Det påklagede forholdet vedrørende tagbelægningen var ikke omtalt i tilstandsrapporten. Ankenævnet traf følgende afgørelse: "Indledningsvis bemærker Ankenævnet, at ejendommen er fra slutningen af 1700 tallet, og at tilstandsrapporten er dateret den 27. december 2004 [klagen er indgivet den 15. september 2009]... Vedrørende stråtaget på vindfanget finder et flertal i ankenævnet Norman E. Cleaver, Helen Amundsen, Allan Malskær og Lis Sonne Mogensen, at den bygnings-sagkyndige har begået en fejl, ved ikke at oplyse, at stråtaget var meget tyndt, og hældningen på taget var meget lille. Jørgen Thomsen finder ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl ved ikke i tilstandsrapporten, at nævne det tynde stråtag sammenholdt med den lille taghældning på vindfanget, og er derfor ikke erstatningsansvarlig."

*Der træffes afgørelse efter flertallet og den bygnings sagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes med fradrag for forbedringer til 10.000 kr. Vedrørende stråtaget på beboelsesejendommen, finder ankenævnet det ikke godtgjort, at den bygnings sagkyndige har begået en fejl. Tagets begrænsede restlevetid skyldes anvendelse af dårlige materialer, hvilket ikke kan lægges den bygnings sagkyndige til last. Den bygnings sagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”*

**J.nr. 8212 (dissens):** Den bygnings sagkyndige havde ikke gjort bemærkninger til stråtaget i tilstandsrapporten. Under sælgeroplysningerne var følgende anført: *”August 2006 mellem sidebygning og entrébygning tæt på mur mod vest mindre utæthed. Er udbedret.”* Ankenævnet kom frem til følgende: *”Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Vedrørende utæt tag på mellebygningen finder Ankenævnet, at det ikke er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at indklagede burde have konstateret forholdet på tidspunktet for huseftersynet. Indklagede er derfor ikke erstatningsansvarlig. Vedrørende udtjent stråtag på mellebygning og sidebygning finder 3 medlemmer, Mogens Kroman, Allan Malskær og Helen Amundsen under henvisning til oplysningerne i skønserklæringen, at indklagede burde have gjort bemærkninger til stråtaget på mellem- og sidebygningen i tilstandsrapporten. Indklagede er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 40.000,00 kr. inkl. moms. Et medlem, Finn Zeuthen med to stemmer, finder det ikke godtgjort, at skaderne kunne konstateres på besigtigelsestidspunktet. Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.”*

#### **Ikke ansvar – forholdet nævnt i tilstandsrapport med karakteren K2/K3**

**J.nr. 9064:** Følgende fremgik af tilstandsrapporten vedrørende taget: *”Tagbelægning/rygning K2 Lunke i tagbelægning imod syd. Note. Afhjælpning skal påregnes indenfor overskuelig periode. Nævnet kom frem til følgende afgørelse: ”Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Skønsmanden oplyser, at det ikke kan afgøres om de nu tydelige tegn på slitage i form af frilagte tråde og dårlig tækning over kviste var konstaterbare på besigtigelsestidspunktet i september 2007. Det bemærkes, at klager oplyser, at indvendige skjolder blev konstateret i december 2008 og direkte vandindtrængen St. Bededag 2009. På denne baggrund finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der var forhold ved stråtaget, som den bygnings sagkyndige burde have konstateret på besigtigelsestidspunktet og den bygnings sagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Det fremgår af skønserklæringen, at utæt stråtag på anneksbygning er udbedret/ændret. Skønsmanden har derfor ikke kunne besigtige det oprindelige forhold. Nævnet finder derfor, at denne del af sagen er uegnet til behandling i nævnet og afviser denne del af sagen, jf., reglerne § 2 stk. 2.”*

**J.nr. 9057:** I tilstandsrapporten var taget beskrevet på følgende måde: *”8.1 Tagbelægning/rygning K2 Taget svarer til husets alder. Der må påregnes begrænset restlevetid. Note: Stråtag har normalt en levetid på 25-30 år under forudsætning af jævnlig vedligeholdelse. Vedligeholdelse kan bestå i udbedring af småskader, huller og en skeltækning f.eks. hvert 5. år. 8.5 Udvendigt træværk ved tag K2 Begyndende nedslidning af træværk mod syd. 8.7 Kviste K3 Misfarvning og målbar opfugtning ved snorebindinger.”* Følgende er anført i Ankenævnets begrundelse: *”Vedrørende taget finder Ankenævnet under henvisning til oplysningerne i skønserklæringen, at det ikke er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at indklagede med den angivne karakter og dertilhørende bemærkning i tilstandsrapporten har beskrevet skaden på utilstrækkelig vis. Indklagede er derfor ikke erstatningsansvarlig.”*

**J.nr. 8127:** *”Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Indledningsvis bemærkes, at tilstandsrapporten er udarbejdet 21.04.2006, mens klagen er indgivet 18.06.2008. Der er bl.a. følgende bemærkninger i tilstandsrapporten om taget: ”8.1 Tagbelægning/rygning K2 Nogle skader på tagfladen mod øst (på ældre stråtag) K3 Begyndende åbning og skred i rygning, især*

syd for skorsten 8.5 Udvendt træværk ved tag K1 Nedbrydning i tilgængeligt træværk ved gammelt stråtag” Nævnet finder herefter samt under henvisning til skønsmandens udtalelser, at indklagede ikke er ansvarlig herfor.”

**J.nr. 4146:** Følgende var anført i tilstandsrapporten: ”8.1 Tagbelægning/rygning K2 Partiel nedslidning af tagbelægning ved skot. Spredte stråudtræk samt en del mosbegroning på tagflade.”. Ankenævnet anførte følgende i sin begrundelse for afgørelsen: ”Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Nævnet finder det ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at indklagede på tidspunktet for udfærdigelsen af tilstandsrapporten kunne konstatere hvorvidt taget var utæt, hvorfor nævnet finder karakteren K2 tilstrækkelig. Indklagede findes derfor ikke på denne baggrund at kunne pålægges et erstatningsansvar.”

**J.nr. 4138:** ”Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. For så vidt angår klagens pkt. 1 finder Ankenævnet, at forholdet, der i tilstandsrapporten er beskrevet som følger: ”8.1 Tagbelægning/rygning, K1, En del mos på stråtaget. K2, Stråtag er porøst og visse steder tyndt. 8.8 Spær og lægter, K1, Fugtskjolder på lægter omkring det kokosgarn der er benyttet til binding på stråtaget. Mulighed for at garnet vil mørne ad åre, samt at lægter vil rådne.”, er tilstrækkeligt omtalt. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at karakterisere indklagedes beskrivelse af forholdet som ansvarspådragende.”

#### **Ikke ansvar – forholdet nævnt i tilstandsrapport med karakteren K1**

**J.nr. 7160:** ”Indledningsvis bemærkes, at tilstandsrapporten er udarbejdet 13.08.2003. [klagen indgivet den 22.06.2007] Under henvisning hertil og til skønserklæringen, finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at forholdene burde være beskrevet anderledes end det er sket i tilstandsrapporten med karakteren K1 og bemærkning: Stråtag mod sydvest har ”lunker” og slitage.”.

**J.nr. 6233:** ”Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Indklagede har anført følgende vedrørende taget i tilstandsrapporten: 8.1. Tagbelægning/rygning - K1 - Stråtag er med noget nedslidning og lidt nedsat restlevetid. 8.7. Kviste - K2 – Kvistinddækning af træ mod sydøst er på stråtaget utæt”. I henhold til købers oplysninger lægges det til grund, at skaderne ved kvistene på hovedbygningen først er konstateret ca. 18 måneder efter at tilstandsrapporten blev udarbejdet samt, at tagbelægningen efter det oplyste er 21 år gammel. Ankenævnet finder herefter, at det ikke er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at indklagede har begået fejl ved sin beskrivelse af taget i tilstandsrapporten. Indklagede er derfor ikke erstatningsansvarlig herfor.”.

#### **Ikke ansvar – forholdet omtalt i tillæg til tilstandsrapporten**

**J.nr. 9057:** Den påklagede tilstandsrapport indeholdt ingen bemærkninger vedrørende taget. I et tillæg til tilstandsrapporten/sundhedsattest var der angivet en restlevetid på 11-20 år. Nævnet traf følgende afgørelse vedrørende tagbelægningen: ”...Vedrørende klagepunkt 5 - stråtagets alder er forkert oplyst – bemærker Ankenævnet, at oplysninger givet i tillæg til tilstandsrapporten herunder i den pågældende sundhedsattest ikke kan betragtes som en del af tilstandsrapporten og derfor ikke er omfattet af Ankenævnets kompetence.” Den bygningssagkyndige var derfor ikke erstatningsansvarlig.

Se i øvrigt **j.nr. 5148** og **j.nr. 4166** omtalt ovenfor.



#### 4. Konklusion - hovedtræk i Ankenævnets praksis vedrørende stråtage

Som det fremgår ovenfor er Ankenævnet langt mere tilbageholdende med at pålægge de bygnings-sagkyndige ansvar i tilfælde, hvor det påklagede forhold vedrørende stråtaget har fået karakteren K2 (alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og som ikke vil medføre skade på andre bygningsdele), end det er tilfældet, hvor karakteren K1 er anvendt (mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion).

Er der gjort bemærkninger i tilstandsrapporten til det påklagede forhold, og pålægges den bygnings-sagkyndige erstatningsansvar, tager nævnet i de fleste sager hensyn til dette i forbindelse med erstatningsudmålingen, idet nævnet finder, at klager til en vis grad er advaret om forholdet/udgiften i tilstandsrapporten. Se **j.nr. 9089, 5045, 4166, 3091**. I **j.nr. 9112 og 8212**, hvor det forhold, som flertallet i begge tilfælde pålagde ansvar for, ikke var omtalt i tilstandsrapporten, blev den bygnings-sagkyndige pålagt de fulde omkostninger til udbedring alene med fradrag for forbedringsværdien.

Ankenævnet har ikke hjemmel til at behandle klager vedrørende tag/tagkonstruktion, som fremgår af diverse tillæg til tilstandsrapporten, hvorfor klager ikke kan få tilkendt erstatning vedrørende sådanne klager. Se **j.nr. 9057, 5148 og 4166**. Af afgørelsen i **j.nr. 4166** fremgår det yderligere, at oplysninger givet i et tillæg kan få betydning for vurderingen af de oplysninger, den bygnings-sagkyndige har givet i den påklagede tilstandsrapport. Læs mere om tillæg til tilstandsrapporten i Årsberetningen 2003, kapital 2, side 8 og Årsberetningen 2002, kapitel 2, side 6.

I **j.nr. 3091** havde den bygnings-sagkyndige givet tagbelægningen karakteren K1 og anført i en note, at der for en stor del af tagets vedkommende måtte forventes en snarlig reparation. Flertallet af Ankenævnets medlemmer pålagde den bygnings-sagkyndige ansvar for forholdet. Læs mere om nedtoning af karakterskalaen i Årsberetningen 2003, kapitel 7, side 16 og om den bygnings-sagkyndiges anvendelse af noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadesårsager og konstruktioner mv. i Årsberetningen 2002, kapitel 4, side 9.

Sammenfattende kan det konkluderes, at blandt andet følgende forhold vil indgå i nævnets vurdering af, om den bygnings-sagkyndige kan pålægges ansvar:

- Hvor længe klagen er indgivet efter, at tilstandsrapporten er udarbejdet.
- Om forholdet var visuelt konstaterbart på besigtigelsestidspunktet, enten indvendigt i tagrum (typisk som utæthed) eller udvendigt (nedslidning af stråtaget).
- Om der foreligger skade eller nærliggende risiko for skade (typisk det sidste på grund af risiko for skade på andre bygningsdele ved vandindtrængen – K3).
- Om forholdet er beskrevet og karaktergivet korrekt under den bygnings-sagkyndiges registreringer og ikke i en supplerende note.
- Oplysninger i tillæg til tilstandsrapporten kan ikke danne grundlag for at pålægge den bygnings-sagkyndige ansvar, idet nævnet ikke har hjemmel til at behandle sådanne klager. Dog kan oplysningerne få betydning for vurderingen af oplysningerne i den påklagede tilstandsrapport.
- Kvaliteten af de strå, der er anvendt til tagbelægningen, kan ikke lægges den bygnings-sagkyndige til last.

## 6. Funktionsafprøvning af ejendommens tekniske installationer

Ankenævnet har i tidligere i årsberetningen for 2007 kapitel 5, behandlet emnet "gulv afløb" og i kapitel 6 "ulovlige elinstallationer", herunder beskrevet Ankenævnets praksis i forbindelse med behandling af sagerne. I 2009 har Ankenævnet afgjort 4 sager 8168, 8168, 8208 og 9064, hvor der var klaget over, at den bygnings sagkyndige ikke havde foretaget funktionsafprøvning af de tekniske installationer.

Af Bekendtgørelse om Huseftersynsordning fremgår det af § 14, nr. 3, at bygningens funktionsforhold udover det, der er nævnt i § 12, falder udenfor den bygnings sagkyndiges bygningsgennemgang. Bestemmelsen i § 12, indeholder en generel definition på, hvilke forhold, der skal medtages i den bygnings sagkyndiges gennemgang af tilstandsrapporten.

Håndbogen for beskikkede bygnings sagkyndige kapitel 3, kapitel 7.10 har følgende indhold omkring VVS-installationer og afløbsinstallationer:

*"Eftersynet omfatter skader eller tegn på skader på installationerne, som er muligt at afdække ved den visuelle gennemgang af ejendommen..."*

*..Såfremt der ønskes en komplet gennemgang, bør dette udføres af autoriserede personer. I det der her er tale om anlæg, der skal udføres af autoriserede fagfolk, falder det uden for den almindelige bygnings sagkyndiges viden og muligheder. Eftersynet omfatter ikke funktionen af VVS- og afløbsinstallationerne. Herunder om der er tilfredsstillende vandtryk, samt om afløbsforholdene virker."*

I samme håndbog kapitel 3, afsnit 7.11 er der skrevet følgende omkring elinstallationer:

*"Installationerne skal ikke afprøves eller åbnes, da det kun er tilladt for autoriserede elinstallatører at gribe ind i elinstallationer..."*

*...Eftersynet omfatter derfor kun skader eller tegn på skader på installationerne, det er muligt at afdække ved den visuelle gennemgang af ejendommen..."*

*"..Såfremt der ønskes en komplet gennemgang, bør dette udføres af autoriserede personer. I det der her er tale om anlæg, der skal udføres af autoriserede fagfolk, falder det uden for den almindelige bygnings sagkyndiges viden og muligheder."*

*Eftersynet omfatter ikke funktionen af elinstallationerne. Herunder om det er muligt at benytte flere forbrugsgenstande samtidigt uden at overbelaste installationerne, samt funktionen af andre installationer og hårde hvidevarer i ejendommen."*

I **j.nr. 8168** blev der bl.a. klaget over, at afløbsledninger i jorden var defekte. Klager mente, at den bygnings sagkyndige skulle have noteret, at de var defekte. Der var ikke noteret noget herom i tilstandsrapporten.

Ankenævnet fandt, at en eventuel funktionsafprøvning af afløbsledninger i jord uden for selve bygningen faldt udenfor huseftersynsordningen. Den bygnings sagkyndige var derfor ikke erstatningsansvarlig for det pågældende forhold.



I **j.nr. 8181** blev der bl.a. klaget over, at gulvvarmen i badeværelset var ude af funktion. Forholdet var visuelt synligt, og det skulle derfor efter klagers opfattelse have været nævnt i tilstandsrapporten.

Ankenævnet fandt, at det pågældende forhold kun kunne konstateres, ved at foretage en funktionsafprøvning af gulvvarmeanlægget. Ankenævnet fandt, at da den bygningsagkyndige ikke havde pligt til at foretage en funktionsafprøvning, skulle det heller ikke nævnes i tilstandsrapporten. På denne baggrund fandt Ankenævnet, at den bygningsagkyndige ikke var erstatningsansvarlig.

I **j.nr. 8208** var der bl.a. klaget over, at tagedløb og udløb i væggen til kældertrappen ikke var udført korrekt. Klager mente, at der var tale om en usædvanlig konstruktion, der ikke var hensigtsmæssig, og som derfor skulle have været nævnt i tilstandsrapporten.

Indledningsvis bemærkede Ankenævnet, at der ikke kunne stilles krav til, at den bygningsagkyndige skulle foretage funktionsafprøvning af installationerne. Forholdet var ikke af en sådan karakter, at den bygningsagkyndige efter Ankenævnets opfattelse burde have gjort bemærkninger herom i tilstandsrapporten. Ankenævnet fandt, at den bygningsagkyndige derfor ikke var erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold.

I **j.nr. 9064** blev der bl.a. klaget over, at aftrækket fra gaskedlen var ulovligt. Klager mente bl.a. på baggrund af en erklæring fra en af ham tilkaldt håndværker, at det ulovlige aftræksrør skulle have været beskrevet i tilstandsrapporten. Klager gjorde blandt andet gældende, at aftræk fra gaskedler skulle være synlige, og at den bygningsagkyndige alene af den årsag burde have noteret dette i tilstandsrapporten.

Ankenævnet fandt ved sin afgørelse af det pågældende forhold, at det ikke var muligt ud fra en visuel besigtigelse, at afgøre om der var forkert fald på kedelaftrækket, og dermed om kedelaftrækket var ulovligt. Den bygningsagkyndige var derfor ikke erstatningsansvarlig.

Ovennævnte afgørelser illustrerer således, at Ankenævnets praksis følger håndbogens vejledning om, at den bygningsagkyndige ikke skal foretage nogen funktionsafprøvning af hverken synlige eller skjulte tekniske installationer.

## 7. Bygningssagkyndiges deltagelse i syn og skøn ved Ankenævnet for Huseftersyn

Ankenævnet har tidligere, i årsberetning fra 2003 kap. 4, omtalt vigtigheden af, at den bygningssagkyndige selv deltager i syns- og skønsforretningen.

Imidlertid ser nævnet fortsat, at det ikke er de bygningssagkyndige personligt, der deltager i skønsforretningen, men i stedet en repræsentant fra den bygningssagkyndiges firma.

Ankenævnet finder stadig denne tendens uheldig.

Når der afholdes syn og skøn i Ankenavnets regi, indkaldes alle sagens parter således, at de får mulighed for at deltage i besigtigelsen. (Se i øvrigt om syn og skøn i årsberetningen 2000/2001 kap. 3 og årsberetningen 2002 kap. 8)

Den bygningssagkyndiges personlige tilstedeværelse giver ham mulighed for at uddybe sin holdning til klagepunkterne direkte over for skønsmanden og sagens øvrige parter, samt evt. udpege konkrete fysiske forhold som han mener, at skønsmanden skal være særlig opmærksom på, og som understøtter hans synspunkter.

Den bygningssagkyndige selv har, i modsætning til en repræsentant fra hans firma, førstehåndskendskab til ejendommen samt, hvorledes forholdene var, da han besigtigede denne i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Syns- og skønsforretningen er et egnet forum for at forhandle forlig i sagen, da alle sagens parter som udgangspunkt deltager sammen med en uvildig bygningssagkyndig (skønsmanden). Deltager den bygningssagkyndige imidlertid ikke personligt i skønsforretningen, vil denne oplagte mulighed for at indgå forlig i sagen som udgangspunkt være udelukket. Det bemærkes, at der, jf. statistikken, indgås ganske få forlig – i 2009 kun i 1 % af afgørelserne.

Der er intet til hinder for, at den bygningssagkyndige medbringer en eventuel repræsentant fra sit firma eller en anden bisidder (evt. en repræsentant fra ansvarsforsikringen eller en advokat) til skønsforretningen.

Ligeledes har klager mulighed for at medbringe sin egen bisidder, evt. en håndværker eller lignende.

Ankenævnet opfordrer derfor fortsat alle bygningssagkyndige til at deltage i syns- og skønsforretningen personligt.

Ankenævnet har siden september 2009 i forbindelse med orienteringsbrevet om udmeldelse af syn og skøn, direkte opfordret den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten til at deltage i skønsforretningen personligt.



## 8. Sager af særlig interesse afgjort i 2009

I j.nr. 8209 var der klaget over utætheder i etageadskillelse mellem badeværelse på 1. sal og stueetagen.

I tilstandsrapporten var bl.a. følgende oplyst:

*"6.2 Belægninger K1 Tagetagens gulve er stedvis lettere fjedrende – gælder især ved og omkring gangen, hvor også brædderne er eftergivende. Stueetagens bjælkelagsgulve er stedvis lettere fjedrende."*

Under afsnittet bygningskonstruktioner, pkt. 9 var anført følgende:

*"Træbjælkelag: Ukendt opbygning med fliser"*.

Skønsmanden anførte i sin erklæring:

*"Gulve på 1. sal er generelt lettere eftergivende, herunder også i badeværelset. Der ses enkelte fugerevner mellem klinkerne, bl.a. ved gulv afløbet i brusenichen. Fra lem i depotrum i stueetagen er det muligt at se ind under gulvkonstruktionen i badeværelset. Det kan her konstateres, at der ikke er ilagt mellembjælker i den oprindelige etageadskillelse, hvilket er årsagen til den lettere fjedrende gulvkonstruktion.*

*Der burde i tilstandsrapporten have været anført, hvilken risiko der kunne være forbundet med en klinkebelægning på et lettere eftergivende trækonstruktionsunderlag."*

Ankenævnet fandt, under henvisning til skønsmandens udtalelser, at den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig, og fastsatte erstatningen til 30.000 kr., svarende til selvriskobeløbet på ejerskifteforsikringen.



## 9. Statistik

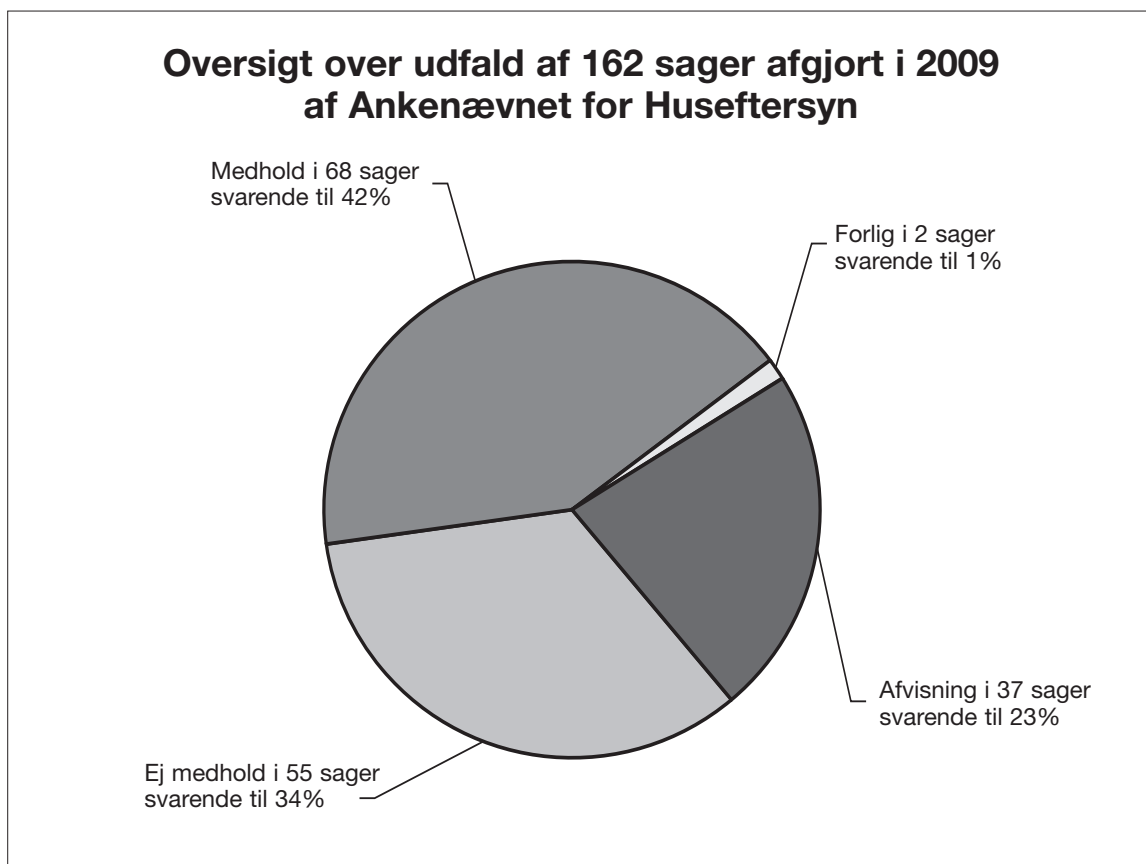
Ankenævnet modtog 157 klager i 2009, og nævnet afholdte 11 nævnsmøder.

I 2008 modtog Ankenævnet 225 klager.

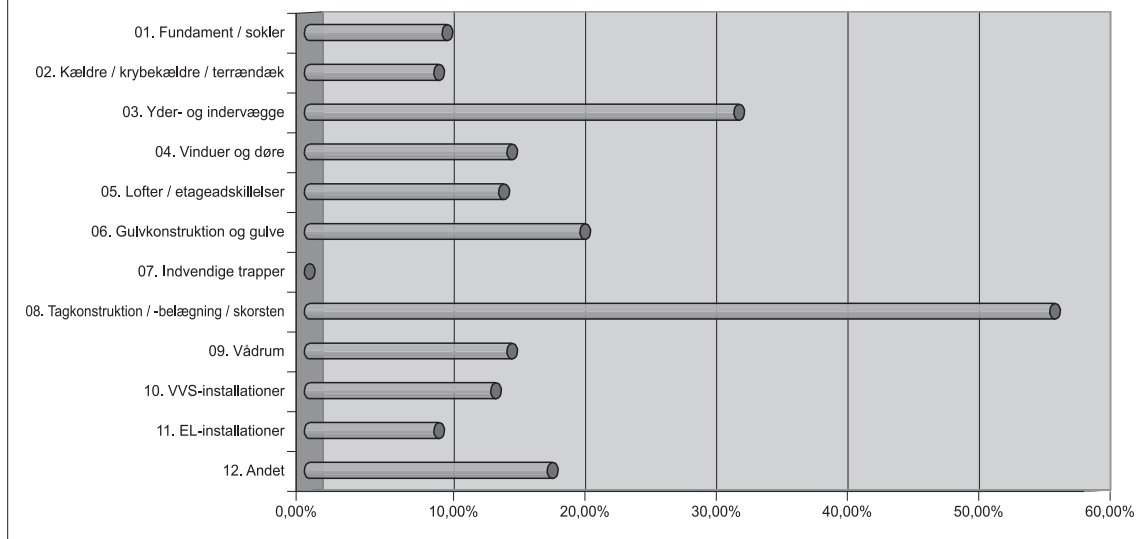
Der er således modtaget 68 klager færre i 2009 i forhold til 2008 svarende til et fald på ca. 30 %.

På de i alt 11 møder i 2009 har nævnet truffet **162 afgørelser**.

Nedenstående diagrammer illustrerer, hvorledes disse afgørelser har fordelt sig i forhold til udfaldet og i forhold til hvilke bygningsdele, der er klaget over.



## Klager fordelt på bygningsdele i 2009



Vedrørende ovenstående tabel bemærkes, at hver sag oftest vedrører flere forskellige forhold, hvorfor det samlede tal i denne tabel overstiger 100 %.

### Efterlevelse

I 10 sager afgjort i 2009 har den bygnings sagkyndige/dennes forsikringsselskab meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse under henvisning til reglernes § 22, stk. 2, samt bekendtgørelse for huseftersynsordningen § 11, nr. 12.

Af de sager, hvor den bygnings sagkyndige/dennes forsikringsselskab i 2009 har meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse er 4 p.t. indbragt for domstolene. I 1 sag har klager anmodet Forbrugerstyrelsen om at udtage stævning.

Der er i 2009 afsagt dom i 7 sager og indgået retsforlig i 5 sager, der i tidligere år er afgjort af nævnet.

Som det fremgår af det første diagram, fik klager medhold i 68 sager ud af de 162 afgjorte sager i 2009. Sammenholdes det med, at den bygnings sagkyndige/dennes forsikringsselskab i 10 sager afgjort i 2009 har meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse, medfører det en efterlevelseshesprocent på ca. 85.

### Erstatningens størrelse

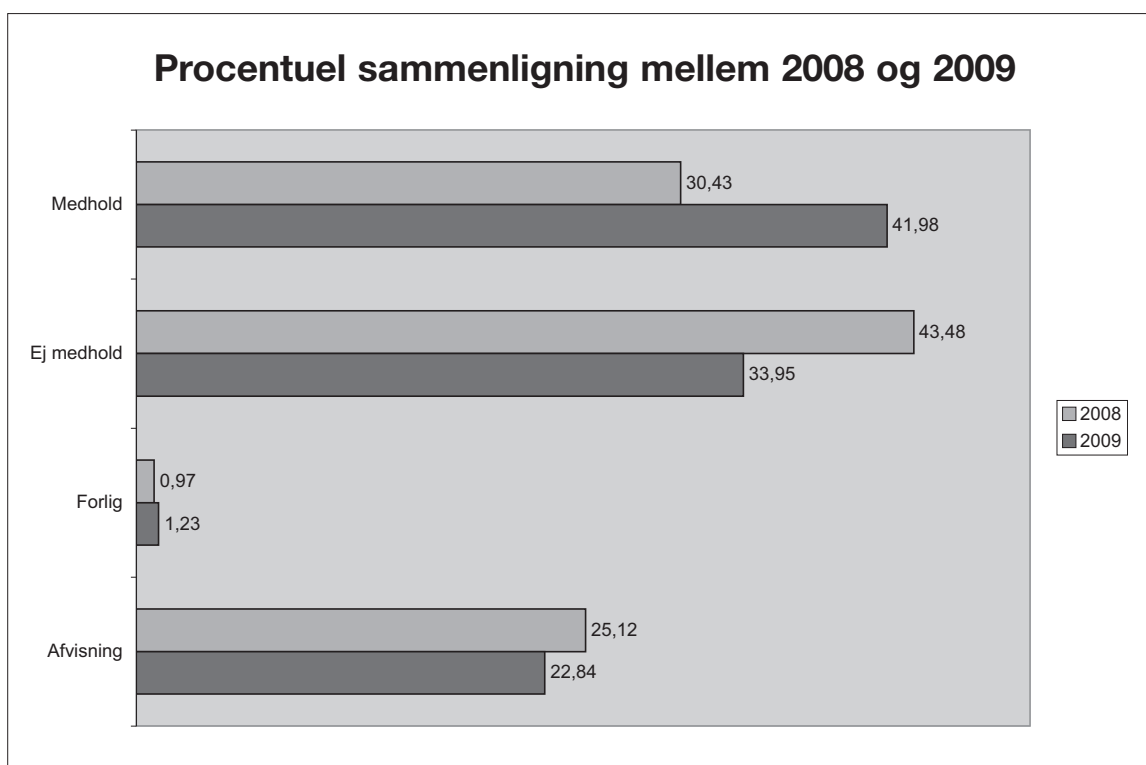
Den gennemsnitlige erstatning for sager afgjort i 2009, hvor klager fik medhold, var ca. 40.000 kr.

## Sagsbehandlingstiden

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for Ankenævnets afgørelser, fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse, var ved udgangen af 2009 ca. 4,5 måneder.

## Sammenligning mellem 2008 og 2009

Nedenstående diagram illustrerer forskellen i udfaldet af sagerne fra 2008 til 2009.







## BILAG 1

# REGLER

for

Ankenævnet for Huseftersyns

virke og ansvar for udenretlig bilæggelse af tvister

[Godkendelsesperiode fra 1. marts 2010 til 31. december 2012]

## ANKENÆVNETS KOMPETENCE

### § 1

- Stk. 1. Ankenævnet behandler klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygnings-sagkyndige i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, med de begrænsninger, der følger af denne, samt tager stilling til den bygnings-sagkyndiges ansvar. Ankenævnet tager stilling til samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne.
- Stk. 2. Klage kan indbringes af køberen eller sælgeren af den ejendom, tilstandsrapporten vedrører. Klage kan dog ikke indgives af erhvervsdrivende, der har solgt eller købt ejendommen som led i deres erhverv.
- Stk. 3. Klage kan indgives mod den beskikkede bygnings-sagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten.
- Stk. 4. Aftaler om, at retstvister skal behandles ved voldgift eller andet særligt forum, udelukker ikke, at klage kan indgives til ankenævnet.

### § 2

- Stk. 1. Ankenævnet kan afvise at behandle en klage, hvis det må anses for åbenbart, at der ikke kan gives klageren medhold i klagen.
- Stk. 2. Ankenævnet kan ligeledes afvise at behandle en klage, hvis klagen på grund af sin vanskelige eller principielle juridiske karakter eller på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger, eller af andre særlige grunde skønnes uegnet til ankenævnsbehandling.

### § 3

- Stk. 1. Ankenævnet kan ikke behandle sager, som er afgjort ved endelig dom, gyldigt bindende voldgift eller retsforlig eller sager, der kan forventes afgjort i forbindelse med en straffesag.
- Stk. 2. Voldgiftskendelse er kun bindende, såfremt forbrugeren forinden kendelsens afsigelse er blevet orienteret om muligheden for ankenævnsbehandling.
- Stk. 3. Så længe en sag verserer for ankenævnet, kan klagesagens parter ikke anlægge sag ved domstolene eller voldgiftsret om de spørgsmål, som klagen omfatter.
- Stk. 4. Hvis en sag er anlagt ved domstolene, og forbrugeren ønsker den indbragt for ankenævnet, hæver retten sagen og sender den til nævnet, medmindre det må anses for åbenbart, at der ikke kan gives forbrugeren medhold i klagen, eller sagen ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.
- Stk. 5. Hvis en sag er rejst ved voldgift eller andet særligt forum, og forbrugeren ønsker den indbragt for ankenævnet, skal sagen udsættes, indtil den er behandlet af nævnet.

### § 4

- Stk. 1. Når der er truffet afgørelse i en klagesag, kan hver af parterne indbringe sagen for domstolene.

## HABILITET

### § 5

Stk. 1. Ingen må deltage i behandlingen af en sag i ankenævnet, når

- a) vedkommende selv enten har særlig personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald eller er eller tidligere i samme sag har været repræsentant for nogen, der har en sådan interesse,
- b) vedkommendes ægtefælle, beslægtede eller besvogrede i op- eller nedstigende linje eller sidelinje så nær som søskendebørn eller andre nærtstående har personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald, eller er repræsentant for nogen, der har en sådan interesse,
- c) der i øvrigt foreligger omstændigheder, som er egnede til at vække tvivl om vedkommendes fuldstændige upartiskhed.

Stk. 2. Den, for hvis vedkommende nogen af de ovennævnte forhold foreligger, skal omgående underrette ankenævnets formand herom.

Stk. 3. Ankenævnets formand træffer beslutning om, hvorvidt en person ikke kan medvirke i behandlingen af en sag som følge af nærværende bestemmelse.

## INDGIVELSE AF KLAGE OG SAGENS OPLYSNING

### § 6

Stk. 1. Klager indbringes for ankenævnet på en af ankenævnet udfærdiget formular.

Stk. 2. En klage skal forud for indbringelsen for ankenævnet forelægges den beskikkede bygningssagkyndige, som har udfærdiget den rapport, klagen vedrører.

Stk. 3. En klage, der indsendes til ankenævnet, men som henhører under et andet privat klage- eller ankenævn eller under Forbrugerklagenævnet, videresendes af sekretariatet hertil. Enhører klagen ikke under et godkendt privat klage- eller ankenævn eller Forbrugerklagenævnet, kan klageren henvises til at anlægge sag ved de almindelige domstole, i hvilken forbindelse sekretariatet oplyser klageren om muligheder for retshjælp og fri proces samt dækning af sagsomkostninger over en eventuel retshjælpsforsikring.

Stk. 4. Oversendes en ved retten eller voldgiftsret anlagt sag til ankenævnet efter klagerens anmodning, skal klageren hermed anses for at have indbragt sagen for nævnet.

### § 7

Stk. 1. Er det utvivlsomt, at sagen falder uden for nævnets kompetence og dermed ikke kan behandles af ankenævnet, giver sekretariatet klageren meddelelse herom og begrundet overfor klageren denne afgørelse. Klageren gøres samtidig opmærksom på, at afgørelsen vil kunne indbringes for nævnet, hvilket sker ved sekretariatets foranstaltning, såfremt klageren fremsætter ønske herom.

## § 8

- Stk. 1. En modtagen klage forelægges straks for den indklagede beskikkede bygningsagkyndige, der opfordres til at fremkomme med en udtalelse. Den bygningsagkyndiges forsikringsselskab orienteres samtidig om klagen. Når sekretariatet har modtaget den bygningsagkyndiges udtalelse om forholdet, forelægges denne for klageren, der ligeledes opfordres til at fremkomme med en udtalelse.
- Stk. 2. Sekretariatet fastsætter en frist på normalt 10 arbejdsdage for parterne til at afgive ovennævnte udtalelser og de i § 9, stk. 4, nævnte udtalelser, som sekretariatet finder påkrævet at indhente. Fristen regnes fra datoen for sekretariatets anmodning til parterne om en udtalelse.
- Stk. 3. Hvis den bygningsagkyndige ikke er fremkommet med en udtalelse inden fristens udløb, kan sekretariatet sende sagen til behandling i ankenævnet, der kan beslutte at træffe afgørelse i sagen på det i øvrigt foreliggende grundlag.

## § 9

- Stk. 1. Sekretariatet drager omsorg for sagens oplysning og henviser herunder snarest efter modtagelsen af parternes indlæg eller udløbet af den i § 8, stk. 2, anførte frist om nødvendigt til en af ankenævnet udpeget syns- og skønsmand, der efter besigtigelse af den pågældende ejendom afgiver erklæring om sagen. Endvidere fremskaffer sekretariatet af egen drift det fornødne retlige og faktiske grundlag for afgørelsen. Sekretariatet vejleder i fornødent omfang parterne om deres retsstilling.
- Stk. 2. Såvel sekretariatet som syns- og skønsmanden kan afkræve parterne sådanne oplysninger, som måtte anses for nødvendige for sagens behandling.
- Stk. 3. Sekretariatet og/eller syns- og skønsmanden kan med nævnnsformandens tilslutning mægle forlig mellem parterne. Sekretariatet skal til hvert af nævnsmøderne fremlægge en oversigt over de forlig, der siden sidste møde i ankenævnet er indgået ved sekretariatets og/eller syns- og skønsmandens medvirken. Oversigten skal indeholde en kort angivelse af forligets indhold.
- Stk. 4. Parterne skal have lejlighed til at udtale sig om syns- og skønsmandens erklæring og eventuelle andre oplysninger af betydning for sagens afgørelse. Ankenævnet kan beslutte, at der skal foretages supplerende besigtigelse, hvis det på baggrund af de fremkomne udtalelser skønnes at være nødvendigt.
- Stk. 5. Inden afsendelsen af en sag til en syns- og skønsmand underretter sekretariatet klageren om de i § 14 nævnte omkostninger og regler. Herefter afgiver klageren skriftlig erklæring om, hvorvidt sagen ønskes viderebehandlet.

## § 10

- Stk. 1. Sekretariatet afslutter sagen, hvis den bygningsagkyndige under sagens forberedelse opfylder forbrugers krav. Det samme gælder, hvis forbrugeren frafalder sin klage.

## § 11

- Stk. 1. Sager, der ikke er blevet afsluttet under den forberedende sekretariatsbehandling, behandles i ankenævnet.

## GEBYR OG OMKOSTNINGER

### § 12

Stk. 1. Ingen af parterne betaler omkostninger ved nævnsbehandlingen til den anden part.

### § 13

Stk. 1. Samtidig med klagens indbringelse indbetales til sekretariatet et klagegebyr på kr. 275,-, der tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i ankenævnet, eller hvis ankenævnet giver klageren helt eller delvist medhold i klagen.

### § 14

Stk. 1. Ankenævnet kan beslutte, at klager skal betale omkostninger for ankenævnets udgifter til syn og skøn, jf. § 9, såfremt der ikke gives klager medhold i klagen.

Stk. 2. De i stk. 1 nævnte omkostninger kan ikke overstige kr. 3.500,- inkl. moms.

Stk. 3. Nævnet kan beslutte, at den bygnings sagkyndige skal betale omkostninger til syn og skøn i sager, hvor klager har fået medhold i et eller flere klagepunkter. Ankenævnet vurderer i forbindelse med sagens behandling, i hvilken grad klager har fået medhold og fordeler som hovedregel omkostningerne til syn og skøn mellem parterne i henhold til graden af medhold.

#### NOTE:

Omkostningerne til syn og skøn fordeles som hovedregel efter det antal klagepunkter, klager har fået medhold i. Har klager fået medhold i op til 1/3 af sine klagepunkter, kan ankenævnet beslutte at den bygnings sagkyndige skal betale 1/3 af omkostningerne til syn og skøn. Har klager fået medhold i mellem 1/3 og 2/3 af sine klagepunkter, kan den bygnings sagkyndige tilsvarende idømmes at betale 2/3 af omkostningerne. Har klager fået medhold i mere end 2/3 af sine klagepunkter, kan den bygnings sagkyndige idømmes alle omkostninger til syn og skøn.

Ankenævnet kan afstå fra at anvende opgørelsen efter klagepunkter i sager, hvor der er en betydelig ubalance mellem graden af medhold målt på antal klagepunkter og graden af medhold målt efter tilkendt erstatning. I sådanne sager anlægger ankenævnet en fordeling af omkostningerne til syn og skøn, som tager udgangspunkt i såvel antal klagepunkter som graden af økonomisk medhold. Sådanne afgørelser begrundes konkret overfor sagens parter.

Undtagelsesvist kan ankenævnet fordele omkostningerne efter andre principper end ovenstående. Årsagen til, at man afviger fra ovenstående principper, skal da begrundes konkret overfor sagens parter.

Nærværende bestemmelse revurderes af organisationerne et år efter reglernes ikrafttrædelse.

## ANKENÆVNETS AFGØRELSER

### § 15

Stk. 1. Ankenævnets afgørelse af de enkelte sager træffes på et møde, hvori formanden, alternativt næstformanden, og et ligeligt antal repræsentanter fra forbruger- og erhvervs-

interesser deltager. Ankenævnet er beslutningsdygtigt, når formanden og mindst én forbrugerrepræsentant og én erhvervsrepræsentant er til stede. Såfremt der er et ulige antal medlemmer til stede, har repræsentanten fra den side, der er i undertal, 2 stemmer.

- Stk. 2. Ankenævnet kan bestemme, at syns- og skønsmændene skal deltage i nævnsmøderne uden stemmeret.
- Stk. 3. Sagens parter kan tilkaldes til nævnsbehandlingen, hvis ganske særlige omstændigheder taler herfor. Syns- og skønsmændene og parterne må ikke være til stede under voteringen.
- Stk. 4. En repræsentant for Forbrugerstyrelsen skal have adgang til at deltage i ankenævnets møder uden stemmeret.
- Stk. 5. Der udarbejdes referat og beslutningsprotokol fra ankenævnets møder.

#### **§ 16**

- Stk. 1. Ankenævnets enkelte medlemmer skal have adgang til samtlige oplysninger i de enkelte sager.

#### **§ 17**

- Stk. 1. Ankenævnet træffer afgørelse på det af sekretariatet tilvejebragte grundlag, herunder spørgsmål om betaling af gebyrer og omkostninger. Ankenævnet kan beslutte at udsætte sagens behandling med henblik på indhentelse af yderligere oplysninger.
- Stk. 2. Ankenævnets afgørelser træffes med simpelt stemmeflertal efter en juridisk og fagmæssig bedømmelse af sagens omstændigheder.

#### **§ 18**

- Stk. 1. Ankenævnet indkaldes af formanden.
- Stk. 2. Ankenævnet holder, hvis der er sager til behandling, møder mindst én gang i kvartalet eller oftere efter formandens nærmere bestemmelse.

#### **§ 19**

- Stk. 1. Ankenævnets afgørelser og forlig er skriftlige og udsendes til klageren, den bygnings-sagkyndige, dennes ansvarsforsikringselskab, samt sekretariatet for Huseftersynsordningen senest 10 arbejdsdage efter afgørelsen.
- Stk. 2. Ankenævnets afgørelser skal ledsages af en begrundelse. Dissenser skal begrundes og anføres i afgørelsen.
- Stk. 3. Forlig skal underskrives af parterne samt af ankenævnets formand eller den, formanden bemyndiger hertil.
- Stk. 4. Afgørelser skal underskrives af ankenævnets formand eller den, han bemyndiger hertil.
- Stk. 5. Hvis klagegebyret skal tilbagebetales, jf. § 13, stk. 1, skal dette fremgå af afgørelsen.

Stk. 6. Pålægges klager omkostninger til syn og skøn, jf. § 14. stk. 1 og 2, skal dette fremgå af afgørelsen.

Stk. 7. Såfremt den bygnings sagkyndige skal betale et beløb for sagens behandling, jf. § 14 stk. 3, skal dette fremgå af afgørelsen.

## **§ 20**

Stk. 1. Ankenævnet kan bemyndige formanden til på ankenævnets vegne at afvise sager, som ikke skønnes egnede til behandling ved ankenævnet samt til at træffe afgørelser i visse klagesager, hvor der foreligger en fast praksis.

Stk. 2. Afvisning af sager skal ledsages af en begrundelse sammen med oplysning om mulighed for at indbringe sagen for domstolene samt om muligheden for at få retshjælp og/eller søge fri proces.

Stk. 3. Bestemmelserne i §§ 17, stk. 2, sidste led, 19, 21, 23 og 24, finder tilsvarende anvendelse på formandsafgørelser.

Stk. 4. Sager, hvori formanden har truffet afgørelse på nævnets vegne, skal forelægges på næstkommende nævnsmøde. Hvert af nævnets medlemmer kan på dette møde beslutte, at sagen skal undergives almindelig nævnsbehandling.

## **EFTERLEVELSE AF ANKENÆVNETS AFGØRELSER**

### **§ 21**

Stk. 1. Den bygnings sagkyndige giver, jf. bekendtgørelse om huseftersynsordningen § 9, nr. 12 afkald på at anfægte rigtigheden af en ankenævnsafgørelse, medmindre der inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen skriftligt er givet meddelelse til nævnet om, at den bygnings sagkyndige ikke ønsker at være bundet af afgørelsen. Det samme gælder for den bygnings sagkyndiges ansvarsforsikringsselskab.

### **§ 22**

Stk. 1. Ankenævnet fastsætter en frist på normalt 30 dage til opfyldelse af afgørelsen eller forliget.

### **§ 23**

Stk. 1. Parterne modtager kopi af afgørelsen eller forliget.

Stk. 2. Begge parter skal underrettes om muligheden for indbringelse af sagen for domstolene, om retshjælp, fri proces eller dækning af sagsomkostninger gennem eventuel retshjælpsforsikring. Endvidere skal parterne have tilsendt vejledning om tvangsfuldbyrdelse, muligheden for genoptagelse og forbrugerens mulighed for at få Forbrugerstyrelsen til at udtage stævning på forbrugerens vegne samt dække visse omkostninger til en retssag.

Stk. 3. Er sagen indbragt for ankenævnet ved rettens eller voldgiftsrettens oversendelse, sender ankenævnet straks en kopi af afgørelsen eller forliget til retten.

Stk. 4. Ankenævnet tilsender hvert kvartal Forbrugerstyrelsen en kopi af ankenævnets afgørelser, herunder afvisninger samt kopi af de ved ankenævnet indgåede forlig.



## TVANGSFULDBYRDELSE

### § 24

- Stk. 1. Nævnets afgørelse i klagesagen kan tvangsfuldbyrdes i forhold til den bygnings-sagkyndige efter udløbet af 30 dage efter forkyndelsen eller afvisningen af genoptagelsen, medmindre den bygnings-sagkyndige forinden har givet skriftlig meddelelse til nævnet om, at den pågældende ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.
- Stk. 2. En anmodning til fogedretten om tvangsfuldbyrdelse skal være bilagt den nævnsafgørelse, der danner grundlag for anmodningen om tvangsfuldbyrdelse, og en erklæring fra nævnet om, at den bygnings-sagkyndige ikke inden for 30 dage efter forkyndelsen eller afvisningen af genoptagelsen har meddelt, at den pågældende ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.

## INFORMATION OG OFFENTLIGGØRELSE

### § 25

- Stk. 1. Ankenævnet har en hjemmeside, som indeholder de væsentligste informationer om ankenævnet og dets formål, herunder kompetence, klageadgang, sagsbehandlingstid samt udvalgte afgørelser.
- Stk. 2. Klagers navn anonymiseres ved afgørelsens offentliggørelse på hjemmesiden. Den bygnings-sagkyndiges navn anonymiseres når klager ikke har fået medhold i klagen.

### § 26

- Stk. 1. Ankenævnet udarbejder en liste med navne på de bygnings-sagkyndige, som ikke inden 30 dage efter afgørelsens dato efterlever nævnets afgørelser eller har givet meddelelse om, at de ikke vil efterleve nævnets afgørelser. Listen skal offentliggøres på ankenævnets hjemmeside.
- Stk. 2. Såfremt en afgørelse er indbragt for retten, kan offentliggørelse ikke ske, før endelig afgørelse fra retten foreligger.
- Stk. 3. Såfremt der er sket offentliggørelse af navnet på en bygnings-sagkyndig, og afgørelsen efterfølgende efterleves, skal oplysningerne om den bygnings-sagkyndige slettes fra listen.
- Stk. 4. Oplysninger om en sag kan ikke fremgå af listen i mere end et år.

### § 27

- Stk. 1. Enhver kan ved henvendelse til ankenævnets sekretariat forlange at blive gjort bekendt med ankenævnets afgørelser, hvis disse kan identificeres. Navne på klagerne anonymiseres. Den bygnings-sagkyndiges navn skal anonymiseres, når klager ikke har fået medhold i klagen.
- Stk. 2. Sekretariatet kan enten ved fotokopi eller elektronisk fremsende kopi af afgørelser. Sekretariatet kan til dækning af omkostningerne fastsætte et gebyr for udlevering af fotokopier.

## **§ 28**

Stk. 1. Ankenævnet udfærdiger en årsberetning som offentliggøres. I årsberetningen oplyses om aktiviteterne i det forløbne år og administration i øvrigt. Der skal tillige oplyses om efterlevelseshøjden på afgørelserne. Årsberetningen skal være færdig, så den senest 1. april kan fremsendes til foreningens medlemmer samt til Erhvervs- og Byggestyrelsen.

## **GENOPTAGELSE**

### **§ 29**

Stk. 1. Formanden kan beslutte, at en sag, hvori ankenævnet har truffet afgørelse, eller hvori forlig er indgået for ankenævnet, skal genoptages, hvis særlig grunde taler herfor, herunder navnlig i tilfælde af

- a) lovligt forfald hos en part, som ikke har ytret sig i sagen,
- b) nye oplysninger, som, hvis de havde foreligget under nævnsbehandlingen, må antages at ville have medført et andet udfald af sagen.

Stk. 2. En anmodning fra den bygnings-sagkyndige om genoptagelse af klagesagen, der er indgivet skriftligt til nævnet inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen, har opsættende virkning. Fristen på 30 dage regnes herefter fra det tidspunkt, hvor anmodningen om genoptagelse er blevet afvist, eller hvor nævnet har truffet afgørelse i genoptagelses-sagen.

Stk. 3. Anmodninger om genoptagelse, der indgives af den bygnings-sagkyndige senere end 30 dage efter forkyndelsen, afvises.

## **REGELÆNDRINGER**

### **§ 30**

Stk. 1. Til vedtagelse af ændringer af nærværende regler kræves enighed mellem de stiftende organisationer. Regelændringer skal godkendes af Økonomi- og Erhvervsministeren.

## **IKRAFTTÆDELSE**

### **§ 31**

Stk. 1. Nærværende regler finder anvendelse på klager indbragt for nævnet efter 1. marts 2010.



# Ankenævnet for Huseftersyn

Dr. Tværgade 7, st. - Postboks 9043 - 1022 København K - telefon 35 25 02 40 - info@husanke.dk - www.husanke.dk

Klagers kontaktoplysninger			
Navn:			
Adresse:		Postnr. og by:	
Tlf. (dagtimer):		Evt. mailadresse:	

Oplysninger vedrørende ejendommen			
Adresse:		Postnr. og by:	
Købsdato:		Overtagelsesdato:	
Købspris:		Ejerlejl./ideel anpart el.lign:	Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>
		Sommerhus	Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>

Den bygningsagkyndiges kontaktoplysninger jf. tilstandsrapporten			
Navn:			
Firmanavn:			
Adresse:		Postnr. og by:	

Oplysninger vedrørende tilstandsrapporten			
Lb. nr.:		Rapportdato:	
Kopi af rapporten – og eventuelle tillæg f.eks. prisoverslag, levetidsvurderinger mv. - skal vedlægges. (Tillæggene er ikke omfattet af huseftersynsordningen).			
Har skaden / manglen været berørt i tidligere tilstandsrapporter ?			Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>
Lb. nr.:		Rapportdato:	
Hvis ja, hvordan ?			
Kopi af tidligere tilstandsrapport(er) – og eventuelle tillæg f.eks. prisoverslag, levetidsvurderinger mv. - skal vedlægges. (Tillæggene er ikke omfattet af huseftersynsordningen).			

Øvrige oplysninger			
Ønsker De at klage over tilstandsrapporten som køber eller sælger af ejendommen ?		Køber <input type="checkbox"/>	Sælger <input type="checkbox"/>
Har klagen været forelagt den bygningsagkyndige inden De har sendt klagen til Ankenævnet ?		Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis nej. Det er et krav, at klagen først har været forelagt den bygningsagkyndige. Hvis ja, hvordan har den bygningsagkyndige forholdt sig til klagen ? (F.eks. afvist, delvis enig...):			
Er forholdet udbedret ? (De stiller Dem bevismæssigt ringere hvis de påklagede forhold udbedres, inden der er afholdt syn og skøn)		Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Har kravet været forelagt sælger ?		Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis ja, hvordan har sælger forholdt sig til klagen ? (F.eks. afvist, delvis enig...):			

Har skaden / manglen været berørt i købsforhandlingerne, købsaftalen og / eller skødet ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis ja, hvordan ? (Send venligst kopi af købsaftalen og / eller skødet):		
Er ejendommen gennemgået af egen rådgiver inden købet ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis ja, hvordan ? (Send venligst kopi af evt. købergennemgang / rapport):		
<b>Klagen</b>		
Hvilke(t) forhold klages der over ? <b>(Angives i nummererede punkter):</b>		
Hvad er klagers krav ? (Angiv eventuelt beløb:)		

Forsikringer		
Er der tegnet ejerskifteforsikring ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Ejerskifteforsikringsselskabets navn:		
Er kravet anmeldt over for ejerskifteforsikringen ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis ja, hvordan har forsikringsselskabet stillet sig overfor kravet ? (Send venligst kopi af policen på ejerskifteforsikringen - herunder dokumentation for selvrisiko - og af korrespondancen med forsikringsselskabet, specielt kopi af afgørelsen. Ankenævnet kan beslutte ikke at træffe afgørelse i sagen, før der foreligger en afgørelse fra ejerskifteforsikringen):		
Er kravet anmeldt til andre forsikringer ? (F.eks. husforsikringen).	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis ja, hvordan har forsikringsselskabet stillet sig overfor kravet ? (Evt. erstatningsudbetalinger og selvrisici bedes oplyst):		

Retssag / voldgiftssag		
Er der anlagt retssag ved de almindelige domstole eller ved voldgiftsret vedrørende de forhold der klages over i dette skema ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Er der afsagt endelig dom, indgået bindende voldgift eller retsforlig i sagen ? (Hvis ja, send kopi af afgørelsen).	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>

Bilagsoversigt
Anfør venligst bilagsnumre. (Evt. fotos - elektroniske som papirudgaver – skal nummereres særskilt og forsynes med beskrivende tekst (maks. 5 stk. fotobilag)):

Klagegebyr	
Klagegebyr på 275 kr. er betalt via:	
	Bankkonto: 9541 16976954 <input type="checkbox"/>
	Girokonto: 16976954 <input type="checkbox"/>
	Vedlagt check <input type="checkbox"/>
Eventuel tilbagebetaling af gebyr kan indsættes på min bankkonto:	<input type="checkbox"/>
Klagegebyret <b>skal</b> betales samtidig med indsendelse af klageskemaet; sagsbehandlingen starter ikke før klagegebyret er modtaget. Anfør venligst tilstandsrapportens lb.nr. og ejendommens adresse ved bankoverførsel og giroindbetaling.	

Jeg accepterer Ankenævnets regler, som jeg har gjort mig bekendt med:	
Dato	Underskrift

### Erklæring vedrørende syn og skøn

Hvis Ankenævnet finder (for at kunne oplyse sagen yderligere), at der skal afholdes syn og skøn for at få udfærdiget en erklæring, beder vi Dem allerede nu oplyse, om De ønsker dette, og i så fald underskrive nedenstående erklæring.

Syns- og skønsmanden er uvildig og er udpeget af nævnet.

Ankenævnet beslutter, hvordan omkostningerne til syn og skøn fordeles mellem parterne. Klager kan maksimalt blive pålagt at betale 3500 kr., f.eks. hvis han ikke får medhold i klagen. Vi henviser til reglernes § 14.

Ankenævnet anvender en nedre værdigrænse (se vedlagte "Notat vedrørende behandlingen af sager der falder under en mindstegrænse på 5 - 8000 kr"). Ankenævnet tager som udgangspunkt ikke stilling til forhold, hvor en udbedring heraf vil koste mindre end 5 - 8000 kr. Der sker normalt ikke sammenlægning af udgiften til udbedring af flere, hver for sig, små skader.

Hvis Ankenævnet fastsætter et eventuelt erstatningsbeløb, bliver der taget højde for eventuelle forbedringer som udbedringen / udskiftningen medfører på ejendommen.

Jeg accepterer, at der foretages syn og skøn af en uvildig syns- og skønsmand, der er udpeget af Ankenævnet.

Ejendommens adresse:

Postnr. og by:

Tilstandsrapportens lb.nr.:

Jeg er bekendt med, at Ankenævnet jf. reglernes § 14 træffer beslutning om fordeling af omkostningerne mellem parterne, og at de omkostninger Ankenævnet pålægger en klager, ikke kan overstige 3500 kr.:

Dato

Underskrift

Uddrag af Ankenævnets regler:

§ 9....

Stk. 5. Inden afsendelsen af en sag til en syns- og skønsmand underretter sekretariatet klageren om de i § 14 nævnte omkostninger og regler. Herefter afgiver klageren skriftlig erklæring om, hvorvidt sagen ønskes viderebehandlet. § 14, stk. 1. Ankenævnet kan beslutte, at klager skal betale omkostninger for Ankenævnets udgifter til syn og skøn, jf. § 9, såfremt der ikke gives klager medhold i klagen.

*Vedrørende omkostningsfordeling i øvrigt - se reglernes § 14, stk. 1 - 3 inkl. note.*

## Notat vedrørende behandlingen af sager der falder under en mindstegrænse på 5000-8000 kr.

Dato: 22. februar 2006

Huseftersynsordningen skal sammen med ejerskifteforsikringen sikre en køber imod at blive udsat for væsentlige skuffelser i sine forventninger i forbindelse med erhvervelse af en fast ejendom. Ankenævnet opererer med en nedre værdigrænse for mindre betydningsfulde skader, som en køber af et brugt hus, uanset et foretaget huseftersyn, altid må være forberedt på.

Under hensyn til de retningslinier der gælder for udfærdigelsen af tilstandsrapporter, og de omkostninger der er forbundet med indhentelse af syns- og skønserklæring i disse sager, er Ankenævnets udgangspunkt, at nævnet ikke tager stilling til forhold, hvor en udbedring af forholdet vil koste mindre end 5 – 8000 kr. Der sker normalt ikke sammenlægning af udgiften til udbedring af flere hver for sig små skader. Undtagelse gøres, hvor den bygnings-sagkyndige har begået en grov fejl, eller rapporten er behæftet med hver for sig mindre fejl i et omfang, der vidner om overfladiskhed i arbejdet.

I sager der efter sekretariatets skøn vedrører beløb i denne størrelsesorden spørges klager udtrykkeligt endnu engang (en tilkendegivelse er allerede sket ved udfyldelse af klageskema) om der fortsat ønskes syn og skøn, idet opmærksomheden henledes på den nedre værdigrænse.

En syns- og skønserklæring koster typisk omkring 9200 kr. (2006-tal). Klager kan dog ifølge reglernes § 15, stk. 2\* maksimalt risikere at blive pålagt at betale 3500 kr., såfremt der ikke gives medhold i de påklagede forhold eller de påklagede forhold viser sig at ligge under den nedre værdigrænse. En klager, der ønsker sagen gennemført, har krav på, at dette sker.

Såfremt klager efter at være gjort specielt opmærksom på den nedre værdigrænse trækker klagesagen tilbage, tilbagebetales klagegebyret.

Mogens Kroman\*\*  
Formand

\* Reglerne godkendt pr. 1. marts 2010 § 14, stk. 2 og 3

\*\* Pr. 1. februar 2010 er Norman E. Cleaver formand for nævnet



Dr. Tværgade 7, st.  
Postbox 9043  
1022 København K

Telefon: 3525 0240  
Telefax: 3525 0249

Internet: [www.husanke.dk](http://www.husanke.dk)  
e-mail: [info@husanke.dk](mailto:info@husanke.dk)